Il Sole 24 ORE

GLI SPECIALI

Bonus 110%

LA NUOVA GUIDA COMPLETA 2021

9 771973 564394 10005

I LIBRI DEL SOLE 24 ORE
Pubblicazione settimanale con Il Sole 24 ORE
€ 2,50 (I Libri del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 2,00)

NON VENDIBILE SEPARATAMENTE
Solo ed esclusivamente per gli abbonati
in vendita separata dal quotidiano a € 0,50

Groupama

Assicurazioni

Superbonus 110%

Scopri le soluzioni Groupama per la cessione del credito e l'offerta assicurativa collegata.

Rivolgiti al tuo Agente Groupama Assicurazioni o scopri di più su groupama.it

103€ per ogni 110€
di credito d'imposta ceduto da **privati e condomini**

102€ per ogni 110€
di credito d'imposta ceduto dalle **imprese edili**

Offerta assicurativa dedicata
per i rischi connessi ai lavori di riqualificazione

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo disponibile presso le nostre Agenzie e pubblicato sul sito www.groupama.it

Il Sole 24 ORE

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Progetto e coordinamento editoriale
Saverio Fossati

A cura di
Enrico Bronzo,
Annarita D'Ambrosio e
Giuseppe Latour

Testi di
Andrea Barocci,
Alessandro Borgoglio,
Andrea Cartosio,
Fabio Chiesa,
Eugenio Correale, Augusto Cirla, Luca De Stefani,
Rosario Dolce,
Giorgio Gavelli,
Giampiero Gugliotta,
Silvio Rivetti, Luca Rollino,
Fabio Sandrini,
Guglielmo Saporito,
Gian Paolo Tosoni

I Libri del Sole 24 ORE
Settimanale N. 5/2021
– Febbraio 2021
Registrazione Tribunale di Milano
n. 33 del 22-01-2007
Direttore responsabile:
Fabio Tamburini
Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 ORE S.p.A.
Sede legale, redazione
e direzione: Via Monte Rosa
n. 91, 20149 Milano
Da vendersi in abbinamento
al quotidiano «Il Sole 24 ORE».
Solo ed esclusivamente per gli
abbonati, in vendita separata
dal quotidiano a 0,50€

CHIUSO IN REDAZIONE
IL 3 FEBBRAIO 2021

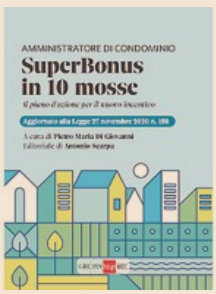
© Riproduzione riservata
Copyright Il Sole 24 Ore Spa

I prodotti in vetrina

Smart24 Condominio

Il sistema informativo più completo e approfondito per il mondo del condominio e per la gestione immobiliare.
Smart24 Condominio offre in materia ad amministratori di condominio, consulenti, società e agenzie immobiliari tutto il patrimonio documentale del Gruppo 24 Ore. Per scoprire di più:
smart24condominio.it

Consulente Immobiliare



Il quindicinale che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia.
Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, procedure edilizie sono solo alcuni degli argomenti affrontati.
Per scoprire di più su "Consulente Immobiliare":
offerte.ilsole24ore.com/ci

Quotidiano del Sole 24 ORE - Condominio

Fornisce ogni giorno il quadro aggiornato di tutte le novità sul mondo immobiliare e condominiale e gli approfondimenti sulle tematiche di interesse più vivo e di giornata. È uno strumento che raccoglie e riorganizza ogni mattina tutte le fonti più autorevoli in materia condominiale e immobiliare offerte dal Sole 24 Ore.
Scopri di più:
quotidianocondominio.ilsole24ore.com

Tempi più lunghi per il 110% per riqualificare il costruito

di **Saverio Fossati**

Sono passati quasi nove mesi dal varo di uno dei provvedimenti agevolativi più appetitosi ma anche più complicati della storia. Un superbonus, come ormai viene comunemente chiamato, che rimborsa (subito) il contribuente di quanto ha speso, tenendo anche conto degli oneri finanziari.

Questo, a grandi linee. Ma i lettori del Sole 24 Ore sanno bene quanto sia complesso comporrre il puzzle dei requisiti, dei materiali, delle assemblee condominiali, dei controlli e delle attestazioni dei professionisti. A partire dalle prime guide e da quella dello scorso agosto, di cui questa rappresenta la nuova edizione dopo le modifiche della legge di Bilancio 2021, la sete di informazioni è cresciuta anche se non di pari passo con l'avvio dei lavori. E i tempi più lunghi per i lavori, che in molti casi si estendono a tutto il 2022, rendono più realistico il raggiungimento dell'obbiettivo.

In quasi cento pagine gli esperti del Sole 24 Ore hanno potuto approfondire i punti principali del complesso sistema del 110% e delle agevolazioni che vengono "trainate" sotto il profilo dell'ampia detrazione o sotto quello di poter beneficiare comunque della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Sono infatti queste due chance, illustrate diffusamente nelle pagine di questa guida, a fare la differenza: evitare la rateazione decennale (qui comunque possibile, ridotta a cinque rate e a quattro per le spese del 2022), consentendo il risparmio immediato di tutto o quasi tutto l'importo, è la chiave di volta del vero appeal del superbonus.

In ogni caso, questa guida contiene tutti gli elementi per capire come funziona il complesso meccanismo del 110% e mettere proprietari, condòmini e amministratori in grado di dialogare tra loro e con professionisti e consulenti.

Tra meno di un mese, il prossimo marzo, un'altra guida del Sole 24 Ore sul superbonus arriverà in edicola: sarà dedicata ai problemi che devono affrontare i professionisti come amministratori condominiali, ingegneri, geometri, architetti, periti, avvocati e commercialisti nei rapporti tra loro, con i general contractor, con le banche e con le imprese. Un volume che completa questo e che chiude il cerchio dell'informazione sul 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

01 Gli interventi ammessi
Pagina 7

02 Chi può beneficiare
Pagina 35

03 Il 110% in condominio
Pagina 41

04 Unifamiliari e palazzine
Pagina 55

05 Permessi e sicurezza
Pagina 63

06 Visto, congruità e asseverazioni
Pagina 71

07 Gli altri bonus
Pagina 79

08 Il credito: sconto o cessione
Pagina 87

Ecobonus 110%, ti sei
ASSICURATO
o questa è
la tua UNICA
STRATEGIA?
Che tu sia il committente, l'asseveratore, la banca, l'impresa costruttrice o un privato Aon ha studiato una copertura modulare a tutela di ogni fase del processo di ristrutturazione.
Contattaci subito per una consulenza personalizzata:
marketing.italia@aon.it
AON
Empower Results®

1

GLI INTERVENTI AMMESSI

LE NOVITÀ

Proroga di sei mesi ma per i condomìni ci sarà tutto il 2022

di **Luca De Stefani**

La legge di Bilancio 2021 ha previsto la proroga di sei mesi, dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022, del superbonus del 110% per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine.

Solo per i condomìni e per gli edifici multifamiliari a proprietario unico con non più di quattro unità immobiliari, che entro il 30 giugno 2022 effettueranno (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento) lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'incentivo spetterà anche per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022.

Inoltre, solo per le spese sostenute nel 2022, la detrazione dovrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo, a differenza delle cinque quote previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Considerando i tempi lunghi per le approvazioni di lavori da parte delle amministrazioni comunali e delle eventuali assemblee condominiali, oltre che delle difficoltà nell'eseguirli, anche a causa delle attuali restrizioni

sanitarie, però, sarebbe opportuna un'ulteriore proroga dei periodi dell'agevolazione.

Colonnine

Anche per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è prevista la proroga del superbonus del 110% dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022. La manovra 2021, però, prevede che, anche per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, l'agevolazione si intenda «riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare». Non è chiaro se, in questi casi, saranno fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione.

Inoltre, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- 2mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomìni che installino un numero massimo di otto colonnine;
- 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero superiore ad otto colonnine.

Proroga per i condomìni

Solo per gli interventi effettuati dai condomìni, per i quali alla data del 30 giugno 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Iacp

Gli istituti autonomi case popolari (Iacp, comunque denominati) potranno beneficiare del superbonus del 110% per gli interventi sul risparmio energetico qualificato (ecobonus) sugli immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2022. Prima della manovra 2021, la scadenza era prevista al 30 giugno 2022.

Per gli interventi effettuati dagli Iacp, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Terremoti dal 2008

È stato prorogato fino al 30 giugno 2022 (in questo caso dal 31 dicembre 2020) anche l'aumento del 50% dei limiti delle spese ammesse al super ecobonus e al super sismabonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dai terremoti del 2016 (decreto legge 17 ottobre 2016, numero 189) e del 2009 (decreto legge 28 aprile 2009, numero 39). Sono stati aggiunti a questo incentivo anche i Comuni interessati da tutti gli eventi sismici avvenuti dopo il 2008, a patto che sia stato dichiarato lo stato d'emergenza.

Altre novità

La legge di Bilancio 2021, poi, ha previsto le seguenti altre novità, in vigore dal

Attenzione ai requisiti acustici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono definiti dal Dpcm del 5 dicembre 1997. Il Dpcm si applica nel caso di installazione o rifacimento anche parziale di impianti tecnologici e nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti (se si interviene su partizione interne orizzontali o verticali, e sulle facciate degli edifici). Non si applica per tinteggiatura e restauro parziale delle facciate esistenti. È d'obbligo quando si deva attestare l'abitabilità degli edifici a fine lavori. Poiché il Superecobonus lavora su facciata e impianti di climatizzazione, parrebbe doversi verificare l'indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata (che fornisce il grado di protezione dal rumore esterno) e la rumorosità degli impianti (sia all'interno degli edifici, qualora vi sia un cambio di terminali, sia verso l'esterno, nel caso di sistemi che prevedano l'uso di sistemi a compressione e/o ventilatori).

L.R.

2021, per il superbonus del 110%:

- potranno beneficare del superbonus anche gli edifici privi di Ape, perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a patto che al termine degli interventi (che devono comprendere anche l'isolamento termico anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente), venga raggiunta una classe energetica in fascia A;
- nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, numero 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici»;
- un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» se è dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e per la climatizzazione invernale;
- potranno beneficiare del super ecobonus del 110% anche gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che venga effettuato almeno un intervento «trainante» dell'ecobonus;
- potranno beneficiare del superbonus del 110% anche le persone fisiche (sempre con il limite di due unità immobiliari per il super ecobonus su singole unità, non sulle parti comuni), per gli interventi anche «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

La legge di Bilancio 2021, infine, ha prorogato al 31 dicembre 2021 tutti i bonus per la casa, confermando quella che ormai è una consuetudine:

- 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- 50-70-75-80-85% per il sismabonus (proroga al 2021 già prevista);
- 50% per il bonus mobili (limite di spesa, peraltro, aumentato a 16mila euro dai vecchi 10mila euro);
- 36% per il bonus giardini;
- 50-65-70-75-80-85% per l'ecobonus;
- 90% per il bonus facciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

L'Iva agevolata al 10% accompagna il bonus

di **Luca De Stefani**

Agli interventi agevolati con il superbonus del 110%, l'aliquota Iva applicabile può essere del 4%, del 10% o del 22%, a seconda del tipo di bene o di servizio acquistato, del tipo di unità immobiliare in cui viene effettuato l'intervento e del tipo di eventuale autorizzazione comunale che viene richiesta. Ci concentriamo sull'Iva agevolata al 10% che riguarda la maggior parte dei lavori legati al 110 per cento.

L'utilizzo congiunto della super detrazione con l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% è possibile per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, di prestazione d'opera o di fornitura con posa in opera, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, per i restauri e risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie (articolo 3, comma 1, lettere a, b, c, d, Dpr 380/01) su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, comprensive dei «beni finiti» (con limitazioni per i beni significativi) e delle materie prime e semilavorate (articolo 7, comma 1, lettera b, legge 23 dicembre 1999, numero 488). Ad esempio, l'intervento «trainante» al 110% relativo alla sostituzione della caldaia con le nuove caratteristiche richieste (risoluzioni Dre Lombardia 69429/99, e 1509/99) e quello trainato al 110% relativo alla sostituzione degli infissi esterni, serramenti e persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso (circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E), sono delle manutenzioni straordinarie.

L'aliquota Iva al 10% è applicabile anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, subappalto o d'opera, per la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica (quindi, non per le manutenzioni) su qualsiasi fabbricato (quindi, non solo abitativo), comprensive dei «beni finiti» e delle materie prime e semilavorate. Può essere agevolato con Iva al 10% anche l'acquisto di «beni finiti» (escluse, quindi, le materie prime e semilavorate), compresi i servizi accessori di posa in opera (qui prevale correttamente la fornitura), destinati a interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica su qualsiasi fabbricato.

Le persone fisiche calcolano la detrazione Irpef del 110% sulle spese per gli interventi edili sull'importo della fattura, comprensivo di Iva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificato», misure antisismiche «speciali»pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

STIMA DEI TEMPI DI ESECUZIONE

Intervento «trainante» 1: l'intervento di "isolamento termico" (con "materiali isolanti" che rispettano i "criteri ambientali minimi" del DM dell'ambiente 11 ottobre 2017) delle "superfici opache verticali" (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, anche se questo non è riscaldato), che interessa "l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda": **- «dell'edificio», si ritiene inteso come l'intero fabbricato cielo-terra, ai sensi della voce n. 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») del dpcm del 20 ottobre 2016 (regolamento edilizio-tipo) e non inteso come la singola unità immobiliare di un edifico, come possibile per l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (rendimento energetico nell'edilizia);** **- della singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (cioè di "edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno") (articolo 119, comma 1, lettere a, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	La durata di realizzazione di un intervento di isolamento termico varia molto dalla tipologia e dalla dimensione dell'edificio oggetto di riqualificazione. Altra variabile non da poco è il numero di operai impiegato. In generale si può stimare che per un condominio di 20-40 unità immobiliari su cui lavorino almeno 6 operatori in contemporanea, una riqualificazione energetica dell'involucro opaco non possa durare meno di 3 mesi. Per una villetta a schiera invece, qualora siano almeno 4 opratori a lavorare sempre in contemporanea, la tempistica prevista è di almeno 1 mese.
Intervento «trainante» 2: l'intervento sulle "parti comuni degli edifici" (che per la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2, contrariamente da quanto detto dalla norma, devono essere solo «in condominio»), per: **a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":** **- con "impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), "a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;** **- con "impianti di microcogenerazione o a collettori solari".** **b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";** **c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente", ma solo nei "Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE" (articolo 119, comma 1, lettera b, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	Intervenire su un impianto termico richiede una precisa valutazione preliminare: se si interviene solo in centrale termica, riqualificandola anche globalmente, si può stimare un tempo di realizzazione che varia tra 1 e 4 settimane a seconda del tipo e della dimensione dell'impianto. Se invece si opera anche a livello di distribuzione o di terminali di emissione, si deve immaginare un dilatarsi dei tempi, che possono arrivare anche a mesi.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDÒMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A).	INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.			
	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.
Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 40.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 30.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1).	Il 110% è possibile l'isolamento termico della singola unità residenziale in condominio, se si coinvolge almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio» (intero fabbricato cielo-terra) (faq delle Entrate e la risposta del 24 settembre 2020, n. 408).	Sì, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022). Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda della singola "unità immobiliare situata all'interno" delledificio plurifamiliari. Il limite di spesa è di 50.000 euro per unità immobiliare, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	Sì, spetta il super bonus del 110%. Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda dell'edificio unifamiliare. Il limite di spesa è di 50.000 euro "per gli edifici unifamiliari", ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020. In questo caso, inoltre, nella norma agevolativa mancherebbe il limite di spesa massima.
Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 20.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 15.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate dell'8/8 2020, n. 24/E,paragrafo 2.1.2).	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sulle "parti comuni degli edifici".	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato su "parti comuni degli edifici" (le quali, per la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2, contrariamente da quanto detto dalla norma, devono essere solo «in condominio»), mentre nelle unità immobiliari elencate in alto non vi sono parti comuni.		

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificato», misure antisismiche «speciali»pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

	STIMA DEI TEMPI DI ESECUZIONE
Intervento «trainante» 3: l'intervento sugli "edifici unifamiliari" o sulle singole "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno" per: **a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":** **• con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;** **• con "impianti di microcogenerazione, a collettori solari";** **• con "caldaie a biomassa" con prestazioni emissive almeno di classe 5 stelle (DM 7 novembre 2017, n. 186), solo nelle "aree non metanizzate nei Comuni non interessati" dalle suddette procedure Ue di infrazione;** **b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";** **c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente" come descritto al punto precedente e con le stesse limitazioni (articolo 119, comma 1, lettera c, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	Intervenire sull'impianto termico di un edificio unifamiliare comporta un tempo di realizzazione di qualche giorno (se si interviene a livello del solo sistema di generazione) a qualche settimana (se si interviene anche sul sistema di distribuzione e sui terminali di emissione)
Misure antisismiche «speciali» dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.	Gli interventi strutturali riguardanti il recupero del patrimonio edilizio possono essere i più svariati: da piccole opere come la riparazione di una trave o l'inserimento di una catena, fino alla demolizione e ricostruzione di un intero edificio. Chiaramente anche le tempistiche relative sono le più svariate, in funzione del tipo d'intervento, dell'estensione del fabbricato, della tecnoclogia scelta, dell'invasività del cantiere legata alla continuità di utilizzo degli occupanti. Il range potrebbe variare tra qualche giorno a diversi mesi.
Interventi di "demolizione e ricostruzione", con modifica della sagoma e aumento della volumetria, ai sensi del nuovo articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti» (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, paragrafo 6).	Tempi non quantificabili, legati alla tipologia e all'ampiezza delll'edificio e al progetto edilizio

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDÒMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI 2 UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CAT. CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRC. 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A).	INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.			
	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.
No, il super bonus del 110% per questo intervento non spetta sulle parti comuni, perché è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno".	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno".	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno", il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».		No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.
Sì. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione» (anche più di «due unità immobiliari», Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, faq 25) nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4), possono beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.). Gli immobili adibiti ad «attività produttive» (che sono agevolati, per gli interventi antisismici, con le detrazioni standard Irpef e Ires del 50-70-75-80-85%) non sono indicati nell'elenco delle unità immobiliari agevolate con il 110%, riportato nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 2 (interpretazione confermata dalle Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020, oltre che dal paragrafo 2.1.4 della circolare della 24/E/2020).				No, il super bonus del 110% non spetta, perché le misure antisismiche sono agevolate al 110% solo sulle abitazioni (circolare della 24/E/2020, paragrafo 2.1.4).
Sì, nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto Mise 6 agosto 2020 (dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008, per i lavori iniziati primag del 6 ottobre 2020) e se c'è l'aumento delle 2 classi energetiche, potranno beneficiare della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 5 anni, 4 anni per il 2022), anche gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Vanno rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone fisiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari».				No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, par. 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24/7/2020.

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificato», misure antisismiche «speciali»pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici	STIMA DEI TEMPI DI ESECUZIONE
Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, su edifici sottoposti "ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono "vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali", anche se non viene eseguito uno dei tre interventi «trainanti» (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).	Per la stima delle tempistiche di esecuzione, si rimanda a quanto previsto per gli specifici interventi
Gli altri interventi dell'ecobonus non «trainanti» dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013 e dal 2021 quelli "finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche" (ascensori e montacarichi) previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti». Attenzione che per la nota (*) dell'allegato B del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 e/o per la tabella a pagina 4 delle istruzioni della Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura (provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847), non tutti gli interventi dell'ecobonus sono trainati al 110%.	Gli interventi trainati hanno tempi di esecuzione molto variabili: si può andare da qualche giorno per la sostituzione degli infissi (per i quali possono però essere lunghi i tempi di attesa) o delle caldaiette, a qualche settimana per la realizzazione di interventi di coibentazione localizzati.
Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti».	L'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è una attività che richiede al massimo qualche giorno di lavoro, a patto però di avere a disposizione tutto il materiale necessario e aver già ottenuto le dovute autorizzazioni.
Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, Tuir) a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei seguenti interventi: uno dei 3 interventi «trainanti» o un intervento antisismico.	Dipende dalla dimensione dell'impianto che si va a realizzare, ma in generale si può considerare che un impianto fotovoltaico richiede qualche giorno di lavoro (se di dimensioni sui 3 kW) ad al massimo qualche settimana (se di dimensioni maggiori)

(1) Una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali consente ai condòmini di beneficiare del super bonus del 110% per le altre spese non «trainanti» sulle singole unità immobiliari (abitazioni, anche secondarie), in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2 (esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%).
(2) Secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, la norma agevolativa del super bonus del 110% fa riferimento "espressamente ai «condomìni» e non alle «parti comuni» di edifici", pertanto, "l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica" (articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile). Per questo motivo, per l'agenzia delle Entrate, il super bonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati ""congiuntamente alla riduzione del rischio sismico"" e ""alla riqualificazione energetica"" (articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDÒMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A).	INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.			
	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.
Per questi interventi sulle parti comuni condominiali (1), spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) al «condomìnio».	Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) alla persona fisica, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».			No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020.
Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), il «condomìnio» può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) anche per questi interventi, che vengono «trainati» (1).	Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) anche per questi interventi, che vengono «trainati». Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari».			

edifici condominiali». In questi casi, il super bonus del 110%, per le Entrate, non si applica neanche ""con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio"" (risposta del 10 settembre 2020, n. 329).
Dal primo gennaio 2021, possono beneficare del super bonus del 110% anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (sempre con il limite di due unità immobiliari per il super ecobonus su singole unità, non sulle parti comuni), per gli interventi anche «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche» (articolo 119, comma 9, lettera a, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, modificato dall'articolo 1, comma 66 della Legge di Bilancio 2021).
(3) Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» se è "dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva": impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e per la climatizzazione invernale (articolo 119, comma 1-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, introdotto dall'articolo 1, comma 66 della Legge di Bilancio 2021).

IL MERCATO

Rinnovamento premiato da rivalutazioni fino al 30%

di **Fabio Giulio Sandrini**

Il super ecobonus del 110% si basa sulla necessità di rendere il patrimonio immobiliare sempre più protetto dalle insidie climatiche, con la finalità di utilizzare sempre meno energia per proteggersi dalle temperatur troppo fredde o troppo calde. Tende poi ad incentivare l'utilizzo di energia rinnovabile e quindi a disincentivare l'utilizzo di gas e derivati del petrolio per climatizzare gli ambienti, attraverso l'applicazione di coibentazioni sui tetti e sulle facciate degli stabili e la installazione di infissi performanti.

Questi interventi si traducono inevitabilmente in una riqualificazione immediata dello stabile per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'integrità e la funzionalità dell'involucro e degli impianti rinnovati, ne consegue anche un aumento del valore dell'immobile basato sul rinnovo puramente edilizio. Ma il salto di qualità deriva dalla finalità principale dell'intervento, che è rappresentato dal risparmio energetico.

Tutti sappiamo che, per accedere ai benefici fiscali, bisogna progettare interventi che permettano il miglioramento di almeno due classi energetiche e, per questo, sono previsti budget adeguati anche rilevanti per il rinnovo degli impianti di climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda centralizzata.

Grazie a queste possibilità, la rivalutazione dell'immobile si basa anche sull'effettivo risparmio delle spese condominiali di riscaldamento e acqua calda, che si evidenzia moltissimo quando si passa a gestire il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria mediante impianti con generatori a pompa di calore.

In molti casi questa impiantistica fa promuovere sotto l'aspetto energetico lo stabile direttamente in una delle classi A, la lettera magica che ha rilanciato il mercato immobiliare soprattutto nelle grandi città, e Milano rappresenta l'esempio più eclatante.

La riqualificazione degli stabili grazie al super ecobonus si traduce in un aumento del valore di mercato della unità immobiliare che può variare da un minimo del 10% fino al 30 per cento%. Ovviamente anche il valore locativo aumenta in funzione del comfort abitativo. Senza considerare il tema delle spese condominiali, che risulteranno ridotte. Facendo degli esempi pratici, gli aumenti del canone mensile per appartamenti di circa 100 metri quadri si possono concretizzare in 100 euro al mese solo perché sono diminuite le spese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI INTERVENTI TRAINANTI

Cappotto e nuove caldaie per il doppio salto di classe

di **Luca Rollino**

L'articolo 119 del Dl 34/2020 dispone ai commi 1, 2 e 3, che le detrazioni per interventi di efficienza energetica si applichino nella misura del 110% per le spese sostenute (nel periodo dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022) per tre tipologie di interventi. Questi interventi sono definiti trainanti, in quanto consentono di garantire l'applicazione dell'aliquota del 110% anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica incentivati con aliquota ordinaria.

Il cappotto

Il primo intervento trainante è l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (Cam) del Dm 11 ottobre 2017. L'intervento deve essere in grado di garantire una prestazione della superficie coibentata migliore rispetto ai limiti previsti dal decreto del 6 agosto 2020 «decreto Requisiti ecobonus», in vigore da ottobre 2020. Differenti sono le soluzioni tecnologiche utilizzabili per garantire il requisito, e queste tecnologie non sono esclusive tra loro.

La soluzione più comune è quella del «cappotto»: uno strato isolante posto sulla superficie esterna delle pareti disperdenti. La soluzione è ottima per risolvere la maggior parte dei cosiddetti «ponti termici», ovvero i punti in cui vi sono discontinuità che generano un incremento delle dispersioni termiche. Il cappotto garantisce la correzione dei ponti termici legati a solai, pilastri e infissi, mentre poco può fare per correggere i ponti termici legati ai balconi. Qualora l'edificio rientri nel campo di applicazione della legislazione antincendio, gli isolanti dovranno essere conformi a quanto previsto per evitare la propagazione di un eventuale incendio. Operativamente, il materiale isolante viene posato sulla superficie previa pulizia e preparazione della medesima, e viene poi fissato tramite elementi meccanici o colla. La finitura prevede una rasatura esterna, con successiva tinteggiatura della superficie intonacata.

Una soluzione ulteriore è rappresentata dall'insufflaggio, ovvero l'inserimento di materiale sfuso nelle intercapedini vuote delle pareti. Meno invasivo esteticamente del cappotto, l'insufflaggio presenta un grosso limi-

te: non risolve i ponti termici, e rischia di non garantire il rispetto dei requisiti previsti dal Dm 26 giugno 2015. Una buona soluzione, seppur molto costosa, è l'abbinamento dell'insufflaggio al cappotto: si riduce lo spessore del cappotto e si garantisce la correzione dei ponti termici.

Infine, altra soluzione è quella di collocare l'isolante sulla superficie intera delle pareti: si tratta di una soluzione invasiva, che opera su parti private dell'edificio (mentre la facciata è condominiale) e richiede quindi l'autorizzazione dei singoli occupanti delle varie unità immobiliari. Tale soluzione deve essere attentamente progettata in quanto si rischia la formazione di condensa interstiziale (all'interno della struttura). Si tratta dell'unica soluzione plausibile quando la superficie esterna è vincolata e non può essere oggetto di un isolamento a cappotto. Grande attenzione deve essere fatta, in questo caso, ai ponti termici e alla loro correzione.

Gli impianti

Il secondo intervento trainante è la sostituzione di un impianto di riscaldamento esistente con un impianto a pompa di calore (o con caldaia a condensazione o con sistema di microcogenerazione). Una pompa di calore funziona pompando energia da uno spazio a temperatura più bassa a uno a temperatura più alta. Le pompe di calore sono adatte per lavorare abbinate a un sistema fotovoltaico, in grado di produrre l'energia a loro necessaria per funzionare.

La caldaia a condensazione rappresenta invece la soluzione più efficiente quando si voglia ricorrere alla combustione. Deve il suo nome alla capacità di recuperare il calore contenuto nei fumi di combustione che, pertanto, raffreddandosi, parzialmente condensano. Benché rientrante tra gli interventi trainanti, la sostituzione di un impianto di riscaldamento con impianto con caldaia a condensazione difficilmente (per non dire mai!) è in grado di garantire il duplice salto di classe richiesto per l'ottenimento della detrazione: si tratterà, anche in questo caso quindi, di effettuare altri interventi congiunti, volti a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Impianti fotovoltaici e accumulo

La tecnologia fotovoltaica consente di produrre energia elettrica attraverso la radiazione solare. I moduli fotovoltaici vengono caratterizzati da un punto di vista tecnico attraverso la cosiddetta "potenza di picco": si tratta della potenza elettrica massima erogabile dal modulo in condizioni ottimali di irraggiamento solare, e viene indicata con il simbolo kWp (kilowatt di picco). Per dimensionare un impianto fotovoltaico si parte sempre dal fabbisogno energetico dell'edificio: si devono conoscere i consumi elettrici annui cui l'impianto fotovoltaico dovrà far fronte. La capacità produttiva di un impianto dipende dal materiale, dall'esposizione dei pannelli, dalla loro inclinazione e dalla modalità di installazione (in aderenza o meno alle superfici di appoggio). L'esposizione ottimale prevede che l'impianto fotovoltaico non sia rivolto a Nord con un'inclinazione compresa tra i 30° e i 35° rispetto all'orizzontale

LE SINGOLE UNITÀ

I lavori sulle parti comuni «trainano» quelli privati

di **Luca De Stefani**

Se una spesa trainante agevolata con il superbonus Iel 110% viene effettuata dal condominio sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche agli altri interventi dell'ecobonus, effettuati da parte dei condòmini sulle singole unità immobiliari del condominio, come i negozi, gli uffici o le abitazioni, anche se secondarie, a patto che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Il fondamentale chiarimento in materia di pianificazione dei lavori è contenuto nell'esempio 1 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%.

Interpretazione «estensiva»

Per il superbonus del 110%, quindi, non è applicabile l'interpretazione data dall'agenzia delle Entrate, contenuta nella circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2, relativamente al bonus mobili, secondo la quale l'intervento sulle parti comuni condominiali non «consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare».

Per il bonus mobili, infatti, se il condominio fa un intervento, ad esempio, di manutenzione ordinaria nelle parti comuni, detraibile per i condòmini, può spettare il bonus mobili anche per l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici finalizzati ad arredare gli spazi comuni (ad esempio, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi ecc.).

Si ritiene che, come accade per le singole unità immobiliari, anche le parti comuni dell'immobile debbano essere considerate nel loro «complesso», quindi, la pittura della parete esterna (manutenzione ordinaria, se senza cambio di colore) può permettere di arredare un altro spazio comune, «diverso da quelli oggetto di interventi edilizi» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E).

L'intervento sulle parti comuni condominiali, però, «non consente ai singoli condomini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità

immobiliare» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2). Questa posizione delle Entrate, però, non è applicabile per il superbonus del 110%, in quanto la relativa normativa è strutturata in modo diverso.

Per il bonus mobili, infatti, viene espressamente richiesto che i beni siano «finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione» (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

La conferma di questo assetto è contenuta nell'esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%, che ha trattato il caso di una persona fisica che vive in un appartamento di un condominio, il quale effettua interventi trainanti al 110% nelle parti comuni condominiali.

Grazie a questi ultimi il condòmino decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi nel proprio appartamento e l'agenzia delle Entrate ha concesso il superbonus del 110% anche a questi interventi. Confermando, così, l'effetto traino.

Trainanti e trainati

L'esecuzione di almeno un intervento trainante nelle parti comuni condominiali, quindi, consente di incentivare al 110% anche gli interventi effettuati «su ogni singola unità immobiliare» del condominio, relativi all'ecobonus, come ad esempio la sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente, l'adeguamento dei sistemi di distribuzione (ad esempio, i collettori e i tubi) o di emissione (per esempio i corpi scaldanti comprendenti anche i sistemi a pavimento, purché compatibili con il generatore di calore), nonché i si-

PERSONA FISICA

In condominio caldaia centralizzata

Se si è in presenza di un condominio, l'intervento trainante relativo alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente deve avvenire solo con l'installazione di un impianto centralizzato per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria. Solo in questo caso, si ha un intervento trainante per il superbonus .

Una volta che è stato effettuato un intervento trainante nel condominio (cappotto o caldaia centralizzata), nulla vieta al singolo condòmino di cambiare la propria eventuale caldaia autonoma ovvero lo scalda acqua a pompa di calore o il generatore d'aria calda a condensazione a servizio del proprio appartamento, beneficiando del 110%, come interventi trainati. Quest'ultima agevolazione è possibile anche senza l'installazione della caldaia centralizzata condominiale, se l'intervento trainante è l'isolamento termico.

stemi di regolazione e trattamento dell'acqua.
Inoltre, è anche possibile agevolare al 110% anche gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo e le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, i quali possono essere installati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari (Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020, faq 12 e 18).

Lavori trainanti sulle pertinenze

Un intervento trainante può essere agevolato al super ecobonus del 110% anche se viene effettuato solo «su una pertinenza» e «indipendentemente dalla circostanza che l'intervento» trainante «interessi anche il relativo edificio residenziale principale» (circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E, risposta 4.1.1).

Non è stato chiarito, in questo contesto, se la pertinenza debba essere collocata nello stesso «edificio residenziale principale» ovvero se debba essere collocata anche «in un edificio diverso», come invece imposto alle pertinenze dalla risposta 4.4.4 della circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E, per rilevare nel calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni.

Non è stato chiarito neppure se la pertinenza debba avere l'impianto di riscaldamento ai fini del super ecobonus del 110%, come invece non imposto nel caso della loro rilevanza nel calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni (dalla risposta 4.4.5 della circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E).

Pertinenze in condomìni

La circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, numero 24/E, paragrafo 2, invece, ha già chiarito che in caso di «interventi realizzati sulle parti comuni» di condomini, il superbonus del 110% (ecobonus, sismabonus) può spettare anche ai possessori o ai detentori di «sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine)» che sostengano «le spese relative a tali interventi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stop alle unità non residenziali

Una persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, può beneficiare del superbonus del 110% per lavori trainanti su edifici composti da una sola unità immobiliare, non "unifamiliari", come ad esempio i capannoni, i magazzini o gli uffici?

No,almeno per l'agenzia delle Entrate, contrariamente a quanto previsto dalla norma. La persona fisica che, al di fuori dell'attività d'impresa o professionale, detiene un capannone o un ufficio costituente un edificio (composto, quindi, da un'unica unità immobiliare) non "unifamiliare" o non residenziale, non può beneficiare del super bonus del 110% per i lavori effettuati direttamente sullo stesso. Nella circolare delle Entrate n. 24/E, paragrafo 2, si parla infatti solo di unità immobiliari residenziali.

Detrazioni fiscali per alcuni interventi di risparmio energetico «qualificato» al 110%

Tipologia dell'intervento	Detrazione del 110% (3) (4), dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022 (per i condomini che entro il 30 giugno 2022 effettueranno, in base al Sal e indipendentemente dal pagamento, lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'incentivo spetterà "anche per le spese sostenute" dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022) ovvero al 31 dicembre 2022 per gli Iacp (30 giungo 2023, se lavori per più del 60% al 31 dicembre 2022), se lavori "eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi" «trainanti», indicati nell'articolo 119, commi da 1 a 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.
L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 euro (da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021).
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013), da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (1).
Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia **Sostituzione, anche parziale, dello scaldaacqua tradizionali con uno scaldaacqua a pompa di calore** **Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale:** **- con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o** **- con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione),** **ovvero aquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione".**	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (1). Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020, però, non vengono trainati al 110% gli scaldacqua a pompa di calore (lettera v), gli "impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione" (lettera o) o di "apparecchi ibridi" (lettera r), i quali posso pur sempre essere, in alternativa, interventi trainanti, ma per le parti comuni con limiti di spesa e di detrazione inferiori rispetto ai limiti che avrebbero se fossero trainati. Invece, questi interventi risultano trainati secondo la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 7).

NOTA: (1) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente tutti gli investimenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (compresi i generatori d'aria calda a condensazione), con impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, oltre che l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e la sostituzione dello scaldaacqua tradizionali con uno scaldaacqua a pompa di calore.(2) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente sia gli investimenti per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), sia gli investimenti per le finestre comprensive di infissi.(3) Il super bonus del 110% si potrà applicare, oltre che agli interventi dell'eco-bonus indicati in questa tabella,

L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (2). Si segnala che, per le note 22 degli allegati al DM asseverazioni 6 agosto 2020, questo intervento "non è ammesso tra gli interventi trainati negli edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, quando incide per più del 25% della superficie lorda disperdente".
Finestre comprensive di infissi	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (2).
Schermature solari	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Riqualificazione energetica globale di edifici	Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020 (lettera a) e la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 3, aggiornato con il provvedimento del 12 ottobre 2020, n. 326047), questo intervento non viene trainato al 110%.
Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori.	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 90.909,09 euro e di detrazione di 100.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation).	Senza alcun limite di spesa per gli interventi con inizio lavori prima del 6 ottobre 2020. Dopo detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 13.636,36 euro e di detrazione di 15.000 euro, da ripatire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021. Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto requisiti Mise del 6 agosto 2020 (lettera ba), però, questo intervento non viene trainato al 110%, mentre viene trainato secondo la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 12) e il punto 2.2, lettera i) del decreto asseverazioni del Mise del 6 agosto 2020 (risposta 9 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%).

anche al sisma-bonus e all'installazione di impianti solari fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli (non riportati in tabella) (articolo 119, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).(4) Anche se la norma dice chiaramente che, per il 110% trainato, si applicano gli stessi «limiti di spesa» e non di detrazione dell'ecobonus originario, l'allegato 1 del decreto del Mise sulle asseverazioni del 6 agosto 2020, afferma che «la spesa massima ammissibile» al 110%, ad esempio, per le finestre e l'isolamento termico è pari a 54.545 euro: «60.000 euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento, diviso l'aliquota del 110% pari a 60.000/1,1 = 54.545 euro». I limiti dell'ultima colonna sono stati riportati in base a questa interpretazione restrittiva del allegato 1 del decreto del Mise sulle asseverazioni del 6 agosto 2020.

SISMABONUS

Sicurezza strutturale, non serve il salto di classe

di **Andrea Barocci**

Le detrazioni fiscali del sismabonus tradizionale, in vigore dal 1° gennaio 2017, si basano sulla premialità: più viene migliorata la sicurezza dell'edificio dal punto di vista strutturale e sismico (rappresentata su otto livelli da A+ a G), più è vantaggioso il beneficio; rispetto al bonus base (ristrutturazioni) del 50% la detrazione si innalza dal 70 all'85 per cento.

Tuttavia, dal 1° luglio 2020 (Dl rilancio) è possibile un ulteriore potenziamento dato dal superbonus che, eliminando la premialità e inserendo verifiche tecniche e fiscali più stringenti, porta al 110% qualsiasi detrazione legata a opere strutturali, sia statiche (prima agevolate solo al 50%) che di miglioramento sismico.

È impossibile in poche righe fare una descrizione accurata di tutte le tecnologie esistenti; un metodo per classificare le varie possibilità d'intervento è raggrupparle in funzione dell'effetto che producono sull'edificio. La resistenza sismica di una costruzione dipende dal confronto tra la domanda, cioè gli effetti sulla struttura (forze, richiesta di spostamenti) derivanti dal sisma, con la capacità della struttura o degli elementi strutturali di resistere (o assecondare) queste forze (o spostamenti) senza danneggiarsi.

Le tipologie di base

Di conseguenza, una prima suddivisione degli interventi possibili può essere fatta tra quelli mirati a ridurre la domanda e quelli mirati a incrementare la capacità della struttura. Spesso il risultato ottimale si raggiunge tramite una combinazione di questi elementi. Interventi che incrementano la capacità sono ad esempio: l'introduzione di setti (elementi verticali come pareti) irrigidenti in cemento armato, muratura, acciaio; l'incremento delle sezioni e il ripristino delle armature nelle strutture in cemento armato; l'uso di fibre; il ripristino delle murature, l'incremento dell'interconnessione tra muri ortogonali; l'introduzione di controventature nelle strutture in acciaio.

Tra quelli che riducono la domanda possiamo invece citare: la riduzione della massa di piano per alleggerire la struttura; l'isolamento alla base, che in modo semplicistico può essere pensato come mettere dei pattini alla struttura, in modo che il terreno si muova in modo (più o meno) indipendente da questa, e l'adozione di dispositivi sismici innovativi, creati per dissipare l'energia del sisma.

Gli edifici in cemento armato

Ecco alcuni esempi di intervento per edifici in cemento armato:

- Riduzione delle irregolarità: regolarizzazione della distribuzione in pianta e in altezza delle masse e degli elementi resistenti, anche con la creazione di nuovi giunti o adeguamento di quelli esistenti.
- Inserimento di pareti controventanti in cemento armato o in acciaio: consente di aumentare la resistenza, la rigidezza e, a seconda dei casi, di modificare la risposta sismica globale.
- Incamiciatura degli elementi strutturali: consiste nell'avvolgere la sezione originaria dell'elemento resistente (pilastri, travi, pareti) con una nuova sezione (cava) che collabora con la prima; quest'ultima può essere in cemento armato o in acciaio.
- Fasciature in materiali Frp: con il termine Frp, acronimo di Fiber reinforced polymer (materiale polimerico fibrorinforzato), si identificano tutti quei materiali compositi costituiti da fibre di rinforzo immerse in una matrice polimerica. Le fibre svolgono il ruolo di elementi portanti sia in termini di resistenza che di rigidezza e possono essere di varia natura.
- Il sistema Cam: il cerchiaggio attivo dei manufatti è realizzato mediante angolari a spigoli smussati e nastri in acciaio a elevata resistenza e basso spessore. Sono messi in opera con una pretensione tale da garantire uno strato di precompressione negli elementi strutturali di cemento armato (nodi, pilastri e travi) e un'immediata efficacia sotto incrementi di carico.

Edifici in muratura

Tra gli interventi per gli edifici in muratura va ricordato anzitutto l'ottenimento di un buon funzionamento «scatolare», cioè quando tutte le pareti collaborano assieme, collegate in copertura e/o a livello dei piani, a contrastare l'azione sismica. Lo si ottiene mediante incatenamenti, cerchiature esterne con fasce di tessuto o barre metalliche, ammorsamenti tra le murature, rinforzo di solai e volte e collegamento degli stessi alle pareti, inserimento di cordoli in copertura. Il «placcaggio» consiste invece nel realizzare su entrambe le facce della parete di fodere armate dotate di capacità resistenti a trazione, intimamente connesse tra loro e alla muratura. La tecnica dell'inserimento diffuso di connessioni trasversali mira poi a consolidare una muratura priva, o particolarmente scarsa, di diatoni, cioè di quegli elementi trasversali in grado di collegare i paramenti murari e che garantiscono il comportamento monolitico del pannello.

Molte di queste tecnologie possono essere anche utilizzate in accoppiamento a sistemi di efficientamento energetico, come il cappotto termico, consentendo di massimizzare il beneficio fiscale.

Le strutture prefabbricate

Esistono, infine, tecnologie per il miglioramento del comportamento delle strutture prefabbricate o per isolare l'edificio (di qualsiasi tipologia), in modo che non risenta dell'azione sismica o che sia in grado di assorbire quest'ultima (isolatori o dispositivi per la dissipazione).

ISI Ingegneria Sismica Italiana

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro di sintesi per ottenere il bonus

Iter amministrativo e individuazione della tipologia dei lavori in base alle zone

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO STRUTTURALE ANTISISMICO, IN TUTTE LE ZONE
Regola base	Interventi "relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari"(articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir)

N.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO STRUTTURALE ANTISISMICO SOLO IN DETERMINATE ZONE
1	Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017 (dal 4 agosto 2013, per la norma in vigore dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016), riferite a **costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive** (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).
2	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 1 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), da cui deriva "una riduzione del rischio sismico" di **1 o più classi** (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), ai sensi del Dm 58/2017 s.m.i.
3	Le stesse misure antisismiche indicate al **punto 2** (riduzione di 1 o più classi di rischio, definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 58), realizzate su "**parti comuni di edifici condominiali**" (per la risposta del 22 luglio 2019, n.293, anche sulle parti comuni non condominiali) (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) (2)
4	Sisma bonus acquisti: acquisto di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche, indicate all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir (con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017), realizzate da "imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare", mediante la **"demolizione" e la "ricostruzione di interi edifici"** ("anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento" nell'ambito di un titolo edilizio di ristrutturazione), a patto che questo acquisto avvenga entro 18 "mesi dalla data di conclusione dei lavori" e che le unità immobiliari acquistate siano "adibite ad abitazione e ad attività produttive" dagli acquirenti (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

NOTE: **(1)** Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, detrazione Irpef e Ires del 65%. Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, ripartita in 10 anni (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.5). **(2)** Con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, l'agenzia delle Entrate ha superato quanto espresso con la risposta del 19 febbraio 2019, n. 62, chiarito che per le misure antisismiche «speciali», l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96.000 euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto anche delle eventuali **pertinenze** alle unità immobiliari». **Questo limite, però, non è da considerarsi "autonomo" rispetto a quello relativo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio** dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma per gli interventi antisismici parla testualmente di "96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno", non viene individuata, nella sostanza, "una nuova categoria di interventi agevolabili", perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risoluzione 29 novembre 2017, n. 147/E e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016). **(3)** Solo i condomìni, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di

a cura di ***Luca De Stefani***

ZONE SISMICHE	MISURA DELLA DETRAZIONE IRPEF DELL'ARTICOLO 16-BIS, TUIR
Tutte	Dal 26 giugno 2012 al **31 dicembre 2021, detrazione Irpef del 50%** (prima 36%, con limite di spesa di 48.000 euro), con limite di spesa di 96.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 48.000 euro, ripartita **in 10 anni**. Dal 2021, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro, ripartita in 10 anni

ZONE SISMICHE	DETRAZIONI «SPECIALI» IRPEF E IRES DEL 50-70-75-80-85% O DEL 110% (3) PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI	
Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2021, per le "costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive" ubicate nelle zone sismiche **1, 2 e 3** (fino al 31 dicembre 2016, l'abitazione doveva essere quella "principale" e le zone dovevano essere solo la 1 e la 2)	Dal 4 agosto 2013 **al 31 dicembre 2021**, detrazione **Irpef e Ires**, con limite **massimo di "spesa" di 96.000 euro** per unità immobiliare (2), ripartita **in 5 anni** (fino al 31 dicembre 2016, la ripartizione del bonus era in 10 anni) (1), del:	**50%** (dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, era del 65%)
		70% (**80%** se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)
		75% (**85%** se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)
Interi edifici ubicati in zona sismica **1** (anche **2 e 3** dal primo maggio 2019), delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei ministri 28 aprile 2006, n. 3519 e 20 marzo 2003, n. 3274	Dal **24 giugno 2017 e fino al 31 dicembre 2021**, detrazione **Irpef o Ires** "all'acquirente delle unità immobiliari", ripartita **in 5 anni** e calcolata sul "prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare" (2), del:	**75%** (**85%** se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)

impresa, arti e professioni» e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, possono beneficiare della detrazione Irpef (e Ires per i condòmini soggetti Ires) del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, "per i quali alla data del 30 giugno 2022" saranno "effettuati lavori per almeno" il 60% dell'intervento complessivo), per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir (con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017), su «costruzioni adibite ad abitazione» (non ad attività produttive, per la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafi 2 e 2.1.4 e per le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020), situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4). Restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità (articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

AUTORIZZAZIONI

Più facili le procedure per le demolizioni con ricostruzione

di **Luca De Stefani**
e **Guglielmo Saporito**

È possibile beneficiare della detrazione del superbonus del 110% anche sui costi sostenuti per l'ampliamento, a patto che il «Comune o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche», nell'autorizzare i lavori, classifichi questi ultimi, nel «titolo amministrativo» (permesso di costruire), nella nuova categoria della «ristrutturazione edilizia»,in base all'articolo 3,comma 1, lettera d) del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, in vigore dal 17 luglio 2020.

Queste conclusioni sono confermate dalle risposte delle Entrate del 7 gennaio 2021, n. 11; 30 giugno 2020, n. 195 e 27 novembre 2020, n. 564, dalle risposte dell'8 gennaio 2021, n.19; del 23 novembre 2020, n. 557, del 2 novembre 2020, n. 515; del 16 settembre 2020, n. 366 e del 10 ottobre 2019, n. 409, relative al sismabonus acquisti (anche se al 110%) e dalla risposta del 7 gennaio 2021, n. 17 e dalla risoluzione 11 luglio 2008, 295/E, relative alla verifica della destinazione residenziale alla fine dei lavori, anche per la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente. Dovrebbe ritenersi superata, quindi, l'interpretazione data nella Faq 7 dall'Enea a ottobre 2020, secondo la quale, in caso di «demolizione e ricostruzione con ampliamento», «dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020» occorreva «scorporare le spese derivanti all'ampliamento» (tesi richiamata anche nella risposta 6 del Mise data a Telefisco 2020 sul 110%, si veda «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre 2020).

Testo unico dell'edilizia

Le norme sui bonus vanno applicate tenendo presenti le innovazioni al Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), come modificate nel luglio 2020 dal Dl 76/2020. Coordinando i bonus e le norme edilizie, diventa più semplice, ad esempio, mutare un accesso e rendere autonoma un'unità immobiliare, basta una Scia per opere di manutenzione straordinaria (articolo 3 , comma 1 b, Dpr 380). Stesso meccanismo per cambiare una destinazione senza incremento di carico urbanistico, ad esempio restando nella categoria residenziale.

Soprattutto, diventa agevole eseguire lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sempre con segnalazione di inizio attività (Scia). Se poi le norme locali consentono di ristrutturare anche con ampliamenti e bonus volumetrici, vi sarà un concreto incentivo alla rigenerazione urbana. In particolare, si potrà demolire e ricostruire (con contributi) utilizzando l'articolo 3, lettera d), del Dpr 380/2001. La norma è rilevante, perché consente di demolire e ricostruire anche se il prodotto finale avrà diversità di sagoma,

prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, se reca innovazioni rese necessarie dalla normativa antisismica, dall'accessibilità e dalle esigenze di installare impianti tecnologici ed energetici, realizzando di fatto un edificio completamente diverso. E questo vale anche nei centri storici e nelle zone vincolate (Dlgs 42/2004), con l'unico limite di mantenere invariate sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, insieme alla volumetria preesistente.

Prove facilitate

La situazione legittima delle costruzioni, dalla quale partire, non deve più necessariamente risultare solo da documenti formali. Se le costruzioni sono remote basterà riferirsi a documenti probanti. Potrà essere utile qualsiasi altro atto pubblico o privato (articolo 9 bis comma 1 bis Dpr 380) che dimostri la provenienza, comprese le riprese fotografiche ed i documenti d'archivio.

I requisiti

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il superbonus del 110% deve essere effettuato almeno uno dei tre interventi trainanti, vi deve essere l'aumento delle classi energetiche e devono essere rispettate le condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020. È necessario rispettare il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio e acquisire l'Ape ante e post intervento (circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E, risposta 5.2.10). A questi fini, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'Ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (Faq Enea 7 di ottobre 2020). Quanto ai limiti di spesa, si applicano gli stessi che si utilizzano per il superbonus del 110% dedicato all'ecobonus e ai tre interventi trainanti (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, numero 34).

Iva del 10%

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati, con incremento di volumetria, in base all'articolo 31, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380, è possibile beneficiare delle detrazioni (risposta 30 giugno 2020, n. 19; circolari 1° luglio 2010, n. 39/E, risposta 4.1 e 16 febbraio 2007, n, 11/E; risoluzioni 7 luglio 2008, n. 283/E; 11 luglio 2008,n. 295/E, 4 gennaio 2011, n. 4/E).

Ai fini Iva, però, non possono essere considerati interventi di costruzione di nuovi fabbricati, essendo classificati nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aliquota Iva su questi lavori è del 10%, in base alla voce 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972, e non del 4% come «nuova costruzione», in base alla voce 39) della Tabella A, Parte II, allegata al Dpr 633/1972 (risposte del 27 novembre 2020, n. 564; del 6 ottobre 2020, n. 446 e circolare del 16 febbraio 2007, n. 11/E, paragrafo 3.1).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I COSTI

Massimali di spesa e prezzi congrui per il superbonus

di **Giorgio Gavelli**

I contribuenti interessati al superbonus 110% devono gestire due livelli di limitazione alle spese.

Il primo livello: i tetti di spesa

Un primo livello è costituito dai tetti di spesa imposti dal legislatore, che si differenziano per ogni tipologia di intervento e, ai fini del superbonus, nell'ambito del medesimo intervento, a seconda della tipologia di edificio su cui esso è realizzato. Si vedano in tal senso i differenti livelli massimi di spesa agevolabili previsti alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 119 del Dl Rilancio. Per gli interventi trainati di natura ecobonus (quelli di cui al comma 2 della stessa disposizione), occorre ricordare che l'articolo 14 del Dl 63/2013 non prevede, in realtà, dei limiti di spesa ma dei limiti di detrazione, i quali, evidentemente, mutano al variare dell'aliquota di detrazione cui sono collegati.

Per essere più chiari consideriamo, per esempio, l'intervento di installazione dei collettori solari, a cui il legislatore attribuisce un limite di detrazione di 60mila euro. Ciò significa che se il contribuente che esegue l'intervento intende sfruttare la detrazione ecobonus del 65%, il limite massimo di spesa è pari a 92.307,69 euro (ossia 60.000 : 65 x 100). Se, invece, il contribuente, disponendo di tutti i requisiti necessari, esegue l'installazione come intervento trainato meritevole del 110%, allora il limite di spesa diviene 54.545,45 (ossia 60.000 : 110 x 100), come confermato sia dal ministero dello Sviluppo economico che dall'agenzia delle Entrate, quest'ultima con la circolare 30/E/2020 (risposta 4.4.3). Importi di spesa ulteriori rispetto a questi ammontari non fruiscono della detrazione, nemmeno di quella ridotta al 50%-65%.

Secondo livello: il prezzo

Questi tetti di spesa vanno coordinati con i vincoli di prezzo, che sono oggetto di attestazione di congruità da parte del tecnico (si veda il capitolo 7). Il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020 (cosiddetto Dl Requisiti), riguardante i requisiti tecnici che devono soddisfare molti degli interventi a cui viene ricollegato un bonus fiscale, costituisce un riferimento molto importante per chi intende sostenere le spese agevolabili, non soltanto dal punto di vista tecnico ma anche da quello della detrazione spettante, in quanto con il provvedimento vengono fissati i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

Prima di tale decreto chi eseguiva gli interventi agevolati sapeva che doveva rispettare i limiti massimi di spesa o di detrazione fissati dalla norma specifica, in quanto l'eccedenza non sarebbe stata agevolata (rari sono i casi in cui il limite non era stato previsto, come nel caso dei dispositivi multimediali per il controllo "da remo-

to" degli impianti di riscaldamento e climatizzazione). In proposito l'allegato B al decreto fornisce un utile schema riepilogativo, aggiornato con il superbonus .

Già però il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto 63/2013 prevedeva uno o più decreti interministeriali per la fissazione non solo dei «requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni», ma anche dei «massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento», oltre alle procedure e modalità di esecuzione dei controlli da parte dell'Enea. La disposizione prevedeva che, nelle more dell'approvazione dei decreti, si facesse riferimento ai decreti 19 febbraio 2007 (Mef) e 11 marzo 2008 (Mise), i quali però non si occupano dei tetti di spesa. Questa situazione non poteva continuare, per effetto di quanto previsto dall'articolo 119, comma 13, lettera a), del Dl Rilancio, secondo cui (ai fini dell'ecobonus maggiorato) «i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14» del Dl 63/2013 «e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati», asseverazione che, peraltro, va inviata all'Enea.

Anche per il sismabonus al 110%, la successiva lettera b) del comma 13 prevede per i professionisti incaricati l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (in questo caso il decreto di riferimento è quello del ministero delle Infrastrutture 58/2017, come modificato dal decreto 329/2020). In entrambi i casi, viene anche previsto che il professionista che rilascia il visto di conformità (obbligatorio in caso di cessione del credito o di sconto in fattura) verifichi la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Va rilevato, comunque, che il decreto Requisiti, una volta entrato in vigore, ha effetto anche sui lavori di risparmio energetico che non fruiscono del superbonus, (vale il richiamo di cui al Dl 63/2013). È importante quanto previsto dall'articolo 12 del decreto, ossia che le disposizioni e i requisiti tecnici in esso contenuti si applicano agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore dello stesso, mentre a quelli con inizio lavori (documentato) in data antecedente si applicano le previgenti regole (e quindi senza i limiti di spesa specifici). Il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 5 ottobre 2020 ed è in vigore dal giorno successivo. Per i lavori iniziati a partire da tale data vigono quindi i requisiti aggiornati.

L'applicazione dei limiti

Ma come si applicano i "paletti" ai costi dei singoli interventi che, in moltissimi casi, renderanno inutile (in quanto inferiori ad essi) il massimale di spesa o di detrazione fissato dal legislatore?

Il decreto prevede che, fermi restando i limiti generali, l'ammontare delle detrazioni fiscali o della spesa ammissibile per gli interventi volti all'ecobonus è calcolato sulla base di massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (non previsti per il sismabonus). Il tecnico asseveratore attesta che i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni

e dalle province autonome competenti, di concerto con il ministero.

In alternativa a questi prezziari, il tecnico può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui «Prezzi informativi dell'edilizia» edite dalla casa editrice Dei – tipografia del Genio civile. Per gli interventi in cui l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore (mai nel superbonus), l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo fissati dal ministero dello Sviluppo economico e allegati al decreto (allegato I), che possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezzari locali. Questi ultimi valori vanno intesi al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli interventi "ecobonus trainanti" ammessi al 110% con spesa massima per singola unità

Per chi non sceglie cessione del credito o sconto in fattura l'importo si detrae in 5 o 4 rate annuali)

RIFERIMENTO AL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 119 DEL DL 34/2020	DEFINIZIONE INTERVENTO	SPESA MASSIMA AMMISSIBILE €
INVOLUCRO EDILIZIO		
lettera a)	Interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio	*
COLLETTORI SOLARI		
lettera b)	Installazione di collettori solari termici	**
lettera c)		30.000
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA		
lettera b)	Caldaie a condensazione con ηs maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Microcogeneratori	**
lettera c)		30.000
lettera b) e c)	Sostituzione di scaldacqua con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	**
lettera c)	Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al Dm Ambiente 186/2017	30.000
lettera b)	Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente	**
lettera c)		30.000

(*) 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari; (**) 20.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

2

CHI PUÒ BENEFICIARE

I DESTINATARI

Solo condòmini e persone fisiche accedono al 110%

di **Alessandro Borgoglio, Andrea Cartosio** e **Luca De Stefani**

L'articolo 119 del Dl 34/2020, al comma 9, circoscrive con precisione l'ambito dei soggetti beneficiari del superbonus del 110 per cento.

Il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- dai condomìni;
- dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su singole unità immobiliari) solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»;
- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari);
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche (solo per gli spogliatoi).

Oltre ai condomìni, quindi, i principali beneficiari dell'agevolazione sono le persone fisiche. I professionisti sono ammessi solo per gli immobili detenu-

ti a uso privato, non anche per gli studi in cui esercitano l'attività. Va verificato, quindi, come è stato acquistato o come si detiene l'immobile: se a titolo personale o meno.

Come per i condomìni, anche per le persone fisiche le unità immobiliari possono essere di qualunque tipologia (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9): abitazioni anche secondarie, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condomìni), purché siano sempre di contribuenti persone fisiche (al di fuo-

Non solo proprietari

Tra gli aventi diritto alla detrazione rientrano il nudo proprietario dell'immobile, i titolari di un diritto reale di godimento sull'imobile (come l'uso, l'usufrutto o l'abitazione), di un diritto personale di godimento (come l'inquilino nella locazione o il comodatario nel contratto di comodato) o di una concessione demaniale, così come il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dei i lavori, che ha sostenuto le relative spese. In questo caso la convivenza nell'abitazione interessata deve esistere già quando iniziano i lavori o prima, nel momento in cui si sostengono le spese detraibili (risposta 215 dell'agenzia delle Entrate, 14 luglio 2020). Se su una stessa unità immobiliare vi sono più soggetti ammessi al bonus (si pensi al caso del nudo proprietario e dell'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata resta unico e va suddiviso tra coloro che hanno diritto alla detrazione (circolare 28/E/2006), in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 19/E/2020 dell'8 luglio)

ri dell'ambito imprenditoriale o professionale).

Ville, castelli e case signorili

Nel corso dell'annualità 2020, con risposta a una Faq pubblicata sul sito istituzionale dell'agenzia delle Entrate, e attraverso la circolare 30/E, è stata resa un'interpretazione relativamente alla possibilità di accesso al superbonus per gli immobili considerati di lusso rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9. È stato chiarito che i possessori o detentori di queste unità immobiliari possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tale parziale apertura non consente però di fruire del superbonus per interventi trainati e trainanti realizzati sulle proprie unità, in virtù delle previsioni contenute, e non modificate, nel comma 15-bis dell'articolo 119 Dl 34/2020 il quale prevede che il 110 per cento non si applica «alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico».

Condòmini e unici proprietari

L'annosa problematica relativa alla possibilità, per un unico proprietario o per una comproprietà tra più soggetti, di accedere al superbonus eseguito su un edificio proprio, pare definitivamente risolta. Secondo il previgente intendimento delle Entrate, l'agevolazione fiscale non poteva essere applicata agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Le modifiche apportate al comma 9 dell'articolo 119 Dl 34/2020 (si veda alle pagine 54 e seguenti) hanno previsto l'accesso per le persone fisiche relativamente a interventi realizzati su unità immobiliari non strumentali, pertanto al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa o lavoro autonomo, alla detrazione del superbonus su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastati. Anche in tal caso la detrazione è fruibile con riferimento agli interventi realizzati al massimo su due unità immobiliari.

Immobili strumentali

Le nuove normative in materia non hanno interessato nemmeno questa volta gli immobili cosiddetti strumentali. Queste unità, così come previsto dal Tuir, sono definibili tali poiché «le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato». Si tratta di immobili non abitativi detenuti da esercenti attività di impresa, arte o professione.

I titolari di reddito d'impresa o professione potranno rientrare tra i beneficiari dell'agevolazione nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni (si veda alle pagine seguenti).

RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PLATEA

Professionisti e imprese, l'agevolazione è limitata

di **Luca De Stefani**

I titolari di reddito d'impresa o professionale sono esclusi da qualunque detrazione Irpef o Ires del 110% (ad esempio, su uffici, negozi o i fabbricati produttivi), tranne nell'ipotesi della partecipazione alle spese per interventi «trainanti» effettuati dal condominio sulle parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti siano immobili strumentali alle attività di impresa, arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

In quest'ultimo caso, per le unità immobiliari non residenziali, però, va prestata attenzione a quanto sostenuto dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 2, secondo la quale la detrazione non spetta per le spese per i lavori sulle parti comuni condominiali da parte di contribuenti (di qualunque tipologia, persona fisica, impresa o professionista) che possiedono o detengono unità immobiliari non abitative in condomìni prevalentemente non residenziali, cioè quelli in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia inferiore al 50 per cento. In caso contrario (superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali superiore al 50%), invece, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali, che sostengano le spese per le parti comuni.

Oltre ai condomìni, l'altra grande categoria di beneficiari del superbonus del 110% per l'ecobonus, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari», solo residenziali per la circolare 24/E/2020, e non appartenenti alle categorie catastali «A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico», A/1 e A/8.

Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il legislatore ha inteso precisare che il superbonus riguarda unità immobiliari non riconducibili agli immobili strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni, alle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e ai beni patrimoniali appartenenti all'impresa (le abitazioni immobilizzate).

Va verificato, quindi, come è stato acquistato o come si utilizza o detiene l'immobile, cioè se a titolo personale o meno, in quanto sono agevolati solo gli immobili appartenenti all'ambito «privatistico» (circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2).

Imprese e professionisti

L'agenzia delle Entrate ha recentemente confermato che, in caso di unità immobiliari possedute o detenute da imprese o professionisti, il superbonus del 110% spetta, pro quota millesimale, per le spese sostenute, in ambito condominiale, per gli interventi trainanti effettuati sulle parti comuni condominiali, mentre non spetta per quelle sostenute dall'impresa o dal professionista per gli interventi trainati, effettuati sulle singole unità immobiliari (anche se abitazioni).

Sismabonus acquisti

Le imprese di costruzione sono indirettamente agevolate dal super sismabonus acquisti del 110%, riservato agli acquirenti delle abitazioni ricostruite, in quanto il costo effettivo di queste ultime, in capo agli acquirenti, va considerato al netto della detrazione fiscale, pari a 105.600 euro (96.000 euro x 110%), da ripartire in quattro o cinque anni, se capienti. In particolare , nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica (non da parte di società) di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, spetta la detrazione del 110% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita da effettuarsi entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità.

Onlus, Odv e Aps

Per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps), non è prevista alcuna limitazione espressa alla destinazione dell'unità immobiliare su cui effettuare i lavori, pertanto, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

In questi casi, quindi, non opera la limitazione in ordine all'applicazione del superbonus agli interventi realizzati sugli immobili residenziali. Non si applica neanche la limitazione delle due unità immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Uffici o capannoni in unica unità immobiliare

Le imprese, i professionisti ovvero anche le semplici persone fisiche che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del super bonus del 110 per cento. Solo se questa unità immobiliare non residenziale è «all'interno» di un edificio condominiale, invece, possono beneficiare del super bonus del 110% ma per i lavori («trainanti» o «trainati») sulle parti comuni condominiali, a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale. Si arriva a questa conclusione, in parte contraria alla norma, analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.

3

IL 110% IN CONDOMINIO

L'APPROVAZIONE

In condominio assemblee possibili (meglio da remoto)

di **Rosario Dolce**

In condominio per approvare le opere di cui al Dl Rilancio, o per stabilire le modalità di gestione dell'incentivo, si passa dall'assemblea dei condòmini, come stabilisce l'articolo 119, comma 9 bis. In questo momento, con la pandemia in atto, è più che lecito domandarsi se le adunanze dei condòmini a norma dell'articolo 1136 Codice civile, possano celebrarsi. La risposta è affermativa.

Il nuovo Dpcm del 14 gennaio 2021 pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 15 gennaio conferma l'assunto all'articolo 1, comma 10, lettera o) : «Sono sospesi i convegni, i congressi e gli altri eventi, ad eccezione di quelli che si svolgono con modalità a distanza; tutte le cerimonie pubbliche si svolgono nel rispetto dei protocolli e linee guida vigenti e in assenza di pubblico; nell'ambito delle pubbliche amministrazioni le riunioni si svolgono in modalità a distanza, salvo la sussistenza di motivate ragioni; è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza».

Ancor prima di ciò, una circolare del ministero dell'Interno del 20 ottobre del

2020, precisava che la distinzione fra riunioni private e attività convegnistiche e congressuali - il cui svolgimento in presenza è sospeso - è da ascrivere ad alcuni elementi, quali il carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico.

Elementi questi assenti, in tutto o in parte, nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee societarie e nelle assemblee dei condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sufficienti tre assemblee

L'avviso di convocazione di un'assemblea in presenza in tempo di Covid è uno spaccato di informazioni, non solo coincidenti con i punti da trattare come ordine del giorno. In esso, l'amministratore dovrà far presente che l'assemblea si celebra in un luogo fisico, perché non si è riusciti ad acquisire il consenso per la videoconferenza. Nello stesso avviso andrà precisato che il luogo prescelto risponde alle norme anti-contagio, in quanto sanificato da una impresa specializzata (conservando la documentazione attestante la certificazione dell'intervento). Si potrà precisare che le postazioni dei condòmini partecipanti dovranno essere mantenute a debita distanza, secondo una cintura di isolamento sanitario, magari segnata per terra. L'uso delle mascherine dovrà essere obbligatorio. Andando, invece, ai contenuti dell'assemblea, l'avviso enuncerà i punti da trattare. In questo caso, a fronte dell'argomento da trattare (superbonus) pare opportuno per l'amministratore pianificare le assemblee, per rendere la trattazione più esaustiva possibile ed evitare plurime convocazioni.
Immaginando un procedimento lineare, in tema di superbonus, si può ipotizzare che la prima assemblea sia chiamata per discutere e deliberare l'affidamento dello studio di pre-fattibilità. La seconda assemblea dovrebbe essere convocata per discutere e deliberare l'approvazione dei documenti tecnici e l'affidamento delle opere. Nella stessa assemblea i condòmini potrebbero decidere in ordine alla gestione dell'incentivo fiscale di cui al 110%, come stabilito dall'articolo 119, comma 9 bis del Dl rilancio (con le debite accortezze di sorta rispetto all'impegno di natura personale che discende dal bonus fiscale). Infine, la terza assemblea potrebbe definire gli aspetti ultimi del superbonus, vale a dire potrebbe essere chiamata a discutere e deliberare in tema di certificazione finale delle opere.
In questo caso, le assemblee potrebbero essere in totale appena tre.

Il Sole 24 ORE

Adesso è l'informazione su misura che fa la differenza.

In questo momento di continui adeguamenti nelle disposizioni fiscali, sanitarie, di gestione del lavoro e nelle azioni di sostegno all'economia del Paese, per restare sempre aggiornato hai a disposizione Il Sole 24 Ore. Il Quotidiano e i prodotti digitali dedicati a Fisco, Lavoro, Diritto, Edilizia e Enti locali, Sanità sono gli strumenti su misura che possono fare la differenza per il tuo lavoro.

Prova Il Sole 24 Ore insieme ai contenuti digitali professionali

2 mesi a 19,90€

Scopri di più su
ilsole24ore.com/abbonamentoplus

FUORI DAL REGOLAMENTO

Teleassemblea: necessario l'assenso preventivo

di **Eugenio Antonio Correale**

L'assemblea da remoto può essere convocata solo se prevista dal regolamento di condominio o se accettata previamente dalla maggioranza dei condòmini. Le nuove disposizioni si limitano a rilevare che per la videoconferenza l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica dove si svolge la riunione e l'ora della stessa. Per la previa adesione si ritiene che occorra la maggioranza numerica e non quella delle teste. È lasciato agli interessati di scegliere il contenuto della clausola che può essere introdotta nel regolamento, a condizione che sia garantita la possibilità di partecipazione a tutti gli aventi diritto. È precisato che nel caso dell'assemblea da remoto «il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».

Le prime esperienze

Al solito, sulla neonata disposizione sono piovute molte critiche, ma le prime esperienze non possono dirsi negative. In realtà continuano a valere le solite regole: tutti i condomini devono ricevere l'avviso di convocazione, trasmesso «a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano»; l'avviso deve contenere le solite indicazioni: dal nome del condominio, ai tempi e ai modi della adunanza, sino all'ordine del giorno. Si ripeterà anche la consueta chiusa finale, con la predisposizione della delega. Si potranno aggiungere alcune avvertenze specifiche, per segnalare che i condomini possono verificare i documenti contabili. Ovviamente, la convocazione da remoto presuppone che l'amministratore disponga degli indirizzi di posta elettronica dei convocandi e che invii i link per collegarsi.

La piattaforma

Ne esistono molte, abbastanza equivalenti; quasi sempre disporre di specifiche utilità è questione di costo. Se le assemblee non sono troppo numerose, sino a 20-25 presenti, non si presentano particolari necessità. L'amministratore, il presidente e il segretario e ogni partecipante possono vedere nel loro monitor tutti gli interlocutori. L'organizzatore della riunione può abilitare alla presentazione di documenti, può abilitare i microfoni e può escluderli; le votazioni possono avvenire esattamente come accadrebbe in una assemblea in presenza. Per le assemblee con numerosissimi condomini sono disponibili

Il modello di convocazione

Studio amministratore dottor Paolo Rossi & associati
Via Fulmine 24 20100 Milano
P.I. 000000000000000
TELEFONO 000000000000
E.MAIL: SEGRETERIA@STUDIOPRESASSOCIATI

CONDOMINIO DI VIA Torre in Pietra 12 Milano
COD.

Egregio Signore
Condomino
Via
città

Milano, 22 gennaio 2021

Oggetto: Convocazione assemblea ordinaria e straordinaria

Formulo la presente per convocare i partecipanti al Condominio di via Torre in Pietra 12 Milano per l'assemblea che sarà tenuta in prima convocazione il giorno 8 febbraio 2021 ad ore 9,30 e**, mancando il numero legale, in seconda convocazione il giorno 10 febbraio 2021 alle ore 18:00 sulla piattaforma elettronica.....(inserire nome della piattaforma) con la modalità di videoconferenza** prevista ed ammessa dall'art. 66 disp att.c.c., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. esame e discussione rendiconto 2020 e stato di riparto;
2. conferma amministratore o nomina nuovo amministratore;
3. esame e discussione preventivo 2021 e stato di riparto;
4. esame relazione di base già autorizzata dalla assemblea per determinare la fattibilità e la convenienza di interventi di miglioramento energetico e la conseguente possibilità di fruire delle agevolazioni superbonus (110 %) o bonus facciate (90%);
5. eventuale autorizzazione a proseguire con la progettazione di massima, nomina dei professionisti che dovranno collaborare con l'amministratore; esame preventivi di spesa per tali attività; illustrazione delle possibili cessioni del credito di imposta; approvazione dello stato di riparto.

Si allegano le avvertenze per procedere al collegamento mediante piattaforma elettronica; si indica il link per la riunione: .....

DELEGA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA ASSEMBLEA

il sottoscritto ..... (portatore di millesimi)
delega il signor ..... a rappresentarlo all'assemblea di cui al presente avviso.
firma.....

Eugenio Antonio Correale

La forma della convocazione della teleassemblea resta quella abituale: per garantire la regolare ricezione occorre che sia inviata per posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Questo perché la disciplina delle convocazioni non è affatto cambiata a seguito dell'introduzione della possibilità di svolgere le assemblee online, se non perché deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica dove si svolge la riunione e, naturalmente, l'ora della stessa. Rimane sempre inefficace una convocazione fatta via mail a meno che non sia stata preventivamente autorizzata per iscritto dal singolo condomino (Corte d'appello di Brescia, sentenza 4/2019)

strumenti particolari: la verifica di chi "entra", la registrazione delle entrate e delle uscite, persino il calcolo automatico dell'esito delle votazioni. Queste e altre utilità sono offerte con incremento dei costi del noleggio della piattaforma, al quale deve provvedere l'amministratore. Gli amministratori professionisti si stanno dotando degli strumenti adeguati al tipo di lavoro che svolgono, spesso supportati dalle associazioni di appartenenza.

L'assemblea mista

L'eventualità di una assemblea mista consente di aggirare la ritrosia di molti, ma concedere la possibilità di intervenire di presenza comporta difficoltà per l'amministratore e potrebbe risolversi in un boomerang, laddove troppi condomini scelgano tale modalità. La disponibilità deve essere quindi limitata a consentire a chi abbia vere difficoltà di prendere contatto con l'amministratore per concordare di presentarsi presso il suo studio o in altro idoneo luogo fisico.

Per l'assemblea mista o "ibrida" occorrono strumenti per nulla costosi: un monitor posizionato in modo da esser visto da tutti i presenti in loco, una telecamera idonea a riprendere tutti i presenti e farli vedere a chi sia collegato da remoto ed uno o più microfoni che facciano sentire a chi sta a casa sua la voce di chi è presente in sala.

Le prime esperienze indicano che è più difficile spiegare le minute modalità che eseguire collegamenti efficaci ed efficienti.

Lo svolgimento

L'assemblea da remoto ha un suo modo di dispiegarsi, diverso rispetto a quelle tradizionali. Si presentano condòmini che mai si sarebbe disturbati a spostarsi da casa; cambiano le interlocuzioni; possono presentarsi eccessi verbali. Occorre seguire un preciso ordine: si parte con la constatazione della regolarità delle convocazioni e del conseguimento dei quorum. Poi si nominano presidente e segretario. Il presidente avrà l'onere di disciplinare il dibattito e darà subito regole precise, soprattuto sulla durata degli interventi.

Il verbale e la chiusura

La sobrietà che caratterizza le nuove disposizioni sulla teleassemblea (articolo 66 disposizioni attuative Codice civile) non ha impedito che l'ultima parte del nuovo testo dell'articolo si chiuda con una frase sovrabbondante «il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione». È opportuno evidenziare che l'assemblea da remoto presenta aspetti di novità, anche oltre quanto derivi dal dato letterale. Molto ci sarebbe da dire sulla registrazione, che nessuno può impedire e che in molti casi può essere utilizzata nei giudizi. Appare utile altresì evidenziare che occorre redigere il verbale contestualmente alla riunione e leggerlo alla fine di ogni votazione o, almeno, prima della chiusura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fattibilità

Delibera di approvazione dell'incarico per verificare ammissibilità e convenienza:

L'amministratore presenta all'assemblea l'Ingegnere ....., che ha già proceduto ad una prima visita dell'edificio e dell'impianto termico e che ha esaminato sommariamente la documentazione tecnica conservata dall'amministratore.

L'Ingegner.....fa presente di non avere rilevato motivi che rendano inutili ulteriori esami e rilievi e si dichiara disposto a procedere ad analisi più approfondite ed idonee a verificare fattibilità e convenienza anche fiscale di interventi di miglioramento delle caratteristiche dell'edificio dal punto di vista dei consumi energetici o di manutenzione straordinaria delle facciate.

Preso atto di quanto sopra l'assemblea delibera quindi di incaricare l'Ing..... di procedere alla verifica, anche mediante esami purché non distruttivi o eccessivamente costosi, dello stato dei muri perimetrali e di tutte le parti e gli impianti dell'edificio che abbiano rilevanza ai fini dell'eventuale conseguimento del cosiddetto superbonus, del sismabonus, del bonus facciate o delle altre agevolazioni fiscali in vigore. L'ingegner.....è incaricato in particolare di riferire: a) sulla necessità tecnica degli interventi, nell'immediato o in temi brevi; b) sulla possibilità tecnica e pratica degli interventi; c) sulla loro compatibilità con i presupposti per le agevolazioni fiscali; d) sulla esistenza di ragioni ostative, ad esempio per possibili conflitti con i vicini; nel caso si debbano eseguire interventi su proprietà esclusive, il professionista dovrà segnalarli tempestivamente all'amministratore affinché il medesimo verifichi la disponibilità degli interessati; e) sulla probabilità di rispettare i tempi e le scadenze previste dalla legge; f) su ogni altro aspetto che riterrà utile, anche a proposito della inesistenza di abusi edilizi rilevanti ai fini delle agevolazioni.

Il professionista e l'amministratore potranno procedere anche alla ricerca di professionisti, imprese, di finanziatori o di Esco interessate a collaborare per la realizzazione degli interventi.

Si conviene che la relazione sarà presentata entro il.....che sarà distribuita ai condomini e sarà discussa in occasione di assemblea che sarà convocata entro trenta giorni.

Compenso al professionista: €.....

Uno dei momenti più delicati dello svolgimento dell'assembea è l'indispensabile conferimento dell'incarico per la verifica della fattibilità dell'intervento. Si tratta, in questo caso, di un atto non previsto dalla normativa ma reso necessario dalla complessità dell'operazione e dai rischi che possono colpire i committenti qualora, a fine lavori, si verificasse la mancanza di alcuni requisiti richiesti, questi sì, dalla legge. La verifica mira quindi a garantire che si possono avviare gli interventi senza rischi, magari con impostazioni diverse da quelle inizialmente immaginate dai condòmini ma con reali possibilità di essere considerate all'interno del perimetro della norma

L'ITER DA SEGUIRE

Maggioranze ridotte per procedere più rapidamente

di **Eugenio Antonio Correale**

Sembra essersi arrestata l'alluvione di nuove regole in tema di superbonus, bonus facciate ed ulteriori agevolazioni; è quindi tempo per individuare le modalità più opportune per le decisioni assembleari. In primo luogo, è indispensabile tenere un'assemblea preliminare, dedicata ad illustrare ai condòmini necessità e opportunità.

Il conseguimento delle agevolazioni fiscali presuppone molteplici condizioni; tutti parlano del superamento di due classi energetiche, ma occorre anche verificare circostanze molto specifiche.

Non sempre è possibile il rivestimento a cappotto, vanno individuati possibili problemi con i vicini (sconfinamenti eccessivi) o con alcuni condomini, vanno accertati eventuali abusi edilizi che potrebbero impedire le detrazioni di imposta. Tutti gli interventi possono nascondere insidie: il locale della centrale termica deve essere adeguato agli impianti che vi si vogliono collocare e le pendenze dei lastrici solari non vanno compromesse.

Le indagini di fattibilità e di convenienza devono essere autorizzate dall'assemblea, anche quando un terzo intervenga e si proponga per procedere senza impegno e senza spese. La delibera deve assegnare l'incarico completo, che comprenda fattibilità tecniche e convenienze fiscali.

L'amministratore curerà di segnalare all'esperto, che è bene compensare adeguatamente, le responsabilità che si assume. L'assemblea potrebbe anche affidarsi sin dall'inizio alle verifiche che un soggetto terzo prometta, di solito apparentemente senza costi. Tale impostazione sarebbe legittima, ma è più prudente seguire la strada realistica appena evidenziata e chiedere addirittura la compilazione di tabelle comparative che permettano di scegliere in maniera consapevole. L'indagine preliminare andrebbe affidata a un professionista terzo che non possa sperare in utilità migliori per effetto delle scelte assembleari, così come è sempre bene che controllori e controllati non coincidano.

Sempre per consentire ai condomini di deliberare in tranquillità, l'assemblea potrebbe chiedere all'amministratore di inserire in ogni contratto, da quello sulle indagini preliminari sino all'affidamento definitivo, clausole molto precise che vincolino chi tratta con il condominio a dichiarare che gli interventi devono essere concepiti, progettati e realizzati in modo tale da consentire al condominio ed ai condomini di fruire dei bonus (superbonus e sismabonus) di cui al Dl rilancio e alle normative collegate.

È utile inserire l'obbligo di segnalare immediatamente il palesarsi di circostanze che impediscano le agevolazioni tributarie, quale che ne sia l'ambito o la natura: difficoltà di realizzare le opere di

isolamento termico (cappotto o simili) nel rispetto delle proprietà dei singoli condomini o di terzi; impossibilità di realizzare gli isolamenti conseguendo adeguate prestazioni ed ogni altra simile evenienza. Si tratterà di premessa che non esonererà da ulteriori cautele, ma che già indirizzerà opportunamente chi abbia tendenza eccessiva a promesse difficili da realizzare.

Alla prima delibera dovranno seguire quelle ulteriori, man mano che dalla analisi preliminare si passerà a misure più concrete. Per tutte le decisioni l'assemblea potrà deliberare con quorum alquanto ridotti. Il decreto 104/2020 ha infatti introdotto la seguente disposizione: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

È bene precisare che l'ampiezza della disposizione è tale da coprire tutte quante le decisioni, da quella iniziale sulle indagini preliminari, a quelle intermedie sulla nomina di professionisti e imprese, sino a quelle definitive aventi ad oggetto l'autorizzazione alla stipula dell'appalto. La maggioranza dei presenti, con almeno un terzo dei millesimi a favore, può approvare le delibere che concernono le modalità e le forme della cessione del credito, od anche l'affidamento della intera operazione ad una Esco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Così si limita il dissenso

Delibera di imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa per gli interventi di agevolazione superbonus, sismabonus e bonus facciate (Legge Bilancio 2020 n. 178/2020, art. 1 comma 66 lettera p, aggiunta al comma 9 bis legge 34/2020)
Ordine del giorno:

1. esame relazione redatta dai professionisti incaricati dalla assemblea del.....; individuazione degli interventi segnalati come idonei a conseguire le agevolazioni "superbonus" o "bonus facciate"; individuazione delle modalità per l'esecuzione degli interventi e degli impegni di spesa.
2. Su richiesta dei signori.....imputazione ai medesimi dell'intera spesa dell'intervento appena deliberato, come richiesto dai detti signori e come consentito dal vigente testo dell'art. 9 bis d.l. 34/2020:

Delibere (necessarie entrambe):

1. L'amministratore ed i professionisti già incaricati nel corso della assemblea del .....febbraio 2021 illustrano le rispettive relazioni, già inviate a tutti i condomini, e confermano di avere individuato come utili rispetto alle esigenze di manutenzione del condominio ed idonei a conseguire le agevolazioni superbonus o bonus facciate i seguenti interventi: .....(es: isolamento a cappotto, integrale rinnovazione dell'impianto termico, ecc). Vengono altresì illustrati i preventivi selezionati dall'amministratore e dai consiglieri e vengono discussi i costi per gli interventi, quantificati in € .....L'assemblea, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, portatori di più di un terzo dei millesimi, approva i seguenti preventivi....., conferma gli incarichi ai professionisti ed indica i seguenti costi : a) per gli interventi;.....b) per gli incarichi professionali;

2. I condomini Signori Rossi, Verdi e Gialli prendono atto della approvazione di cui sopra e ai sensi dell'art. 9 bis del D.L. 34/2020 dichiarano di volersi accollare l'intera spesa relativa agli interventi approvati, anticipando che sottoscriveranno il presente verbale per conferma di tale dichiarazione irrevocabile. L'assemblea, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, portatori di più di un terzo dei millesimi, approva e delibera di imputare ai detti signori l'intera spesa per gli interventi deliberati, riconoscendo che competeranno ai medesimi i diritti e le incombenze connessi con le agevolazioni fiscali.

Eugenio Antonio Correale

Uno dei limiti importanti alla delibera di cessione di tutto il credito d'imposta spettante ai condòmini è superabile con le stesse maggioranze della delibera che approva i lavori e dispone la cessione del credito o lo sconto in fattura: è infatti possibile accollare tutte le spese a uno o ad alcuni condòmini, purché questi ultimi esprimano «parere favorevole». Quindi, se un'assemblea decide di accollare le spese ai soli condòmini che vogliono cedere il credito d'imposta (o ad alcuni di essi), gli altri verranno privati della base sui cui pretendere la detrazione, perché, non avendo spese da pagare, non hanno neppure nulla da detrarre

green 110

Warrant Hub | 24 ORE PROFESSIONALE

TUTTO IL BONUS IN UN CLICK

Green110
Il servizio di consulenza, sviluppato da *Warrant Hub* ed offerto in partnership con *IlSole24Ore*, che accompagna
PRIVATI,
CONDOMINI,
COSTRUTTORI,
PROFESSIONISTI,

nella gestione di tutti gli aspetti necessari per accedere al **Superbonus 110%** e agli altri incentivi sulla casa.

Scopri di più su:
www.green110.info

CREDITI FISCALI

Nel verbale i nominativi di chi ha optato per la cessione

di **Augusto Cirla**

La delibera sui finanziamenti per far fronte agli interventi che beneficiano del superbonus, nonché l'adesione all'opzione per la cessione del credito o allo sconto in fattura, è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. La scelta del legislatore di ridurre sensibilmente le maggioranze necessarie ha di gran lunga semplificato l'assunzione delle relative delibere, diversamente soggette, trattandosi di interventi straordinari, alla ben più rigida regola dettata dal quarto comma dell'articolo 1136 Codice civile della metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti in assemblea.

Ciò non significa, però, che il condòmino contrario alla cessione del credito resti comunque vincolato dalla favorevole volontà manifestata dagli altri in assemblea, perché non va dimenticato che il beneficiario dell'agevolazione fiscale non è il condominio (che peraltro nemmeno potrebbe esserlo), bensì il singolo condomino, libero quindi di optare per la diversa soluzione offertagli di usufruire del beneficio non già cedendolo a terzi, ma direttamente con detrazione in cinque quote annuali di pari importo. Naturalmente queste scelte individuali rappresentano una difficoltà nella gestione burocratica dell'operazione da parte dell'amministratore e, soprattutto, da parte di imprese o banche cessionarie. Per questo è possibile l'accollo delle spese solo ai condòmini che intendono cedere il credito, con una specifica delibera (si veda il fac simile a pagina 46).

La cessione del credito

È fuori dubbio che per il condomino il primario vantaggio del superbonus sia rappresentato dalla possibilità di cedere il credito di imposta o di ottenere subito il relativo sconto in fattura: in tal modo si vede ristrutturato l'edificio condominiale in cui è sita la sua abitazione senza dover sopportare, in linea di massima, alcun costo o solo parte di esso. Sarebbe dunque da dare quasi per scontata la scelta unanime in assemblea di questa soluzione, così da rendere anche relativamente più facile la redazione del relativo verbale.

Va però tenuta in considerazione anche l'altra opportunità riconosciuta al singolo condomino, quella cioè di fruire del beneficio in modo diretto, essendone lui il solo titolare. Il che impone, allora, maggiore attenzione nella stesura del verbale.

Cessione comune o singola

Ciò nonostante, è bene che in assemblea si evidenzino chiaramente i nominativi sia di coloro che, nell'insieme, optano

per la cessione del credito e sia di quelli che invece intendono operare singolarmente in tal senso. Sia i primi e sia i secondi, con autonoma dichiarazione da inviare all'amministratore dopo l'assemblea, dovranno confermare la loro volontà pro o contro la cessione del credito e il mandato all'amministratore di provvedere a compiere gli adempimenti formali richiesti per l'incombente. Va da sé che i dissenzienti dovranno provvedere a versare al condominio, nei tempi stabiliti dall'assemblea, le quote di spesa previste a loro carico.

Modello di delibera

Ecco, di seguito, il testo del verbale con la delibera di cessione del credito da utilizzare in caso non venga scelto preventivamente il sistema dell'accollo della spesa solo ad alcuni condòmini descritto a pagina 46:

«*Punto n... odg: scelta di procedere alla cessione del credito di imposta per far fronte agli interventi del superbonus. Incarico all'amministratore per l'esecuzione di ogni attività necessaria al fine dell'ottenimento della detrazione fiscale. Delibere conseguenti*

Il Presidente concede la parola all'amministratore il quale specifica in dettaglio gli incombenti che dovranno essere svolti per ottenere i benefici fiscali previsti dal Dl 34/2020, a favore dei condomini che insieme intendano procedere alla cessione del credito di imposta, anche nella forma dello sconto in fattura applicato dall'impresa appaltatrice dei lavori, per ottenere i quali è indispensabile il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto al superbonus, nonché l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi.

Precisa che ogni condomino può scegliere di cedere autonomamente il proprio credito d'imposta. Anche costoro, al pari degli altri condòmini presenti o assenti, dovranno poi confermare all'amministratore la scelta operata a favore o meno della cessione del credito in forma comune o singola. Ricorda che, in difetto, non sarà possibile procedere per ciascuno alla cessione del credito / sconto in fattura e le loro rispettive quote di competenza, così come deliberate, dovranno essere versate al condominio a mezzo degli abituali bollettini di pagamento inviati dall'amministratore alle scadenze deliberate ed approvate.

Ricorda infine che l'amministratore deve essere fornito di specifica autorizzazione da parte dell'assemblea allo svolgimento di ogni più opportuno adempimento previsto dalla legge per la cessione a terzi del beneficio fiscale.

Dopo la discussione, il Presidente invita i presenti alla votazione sulla scelta della cessione del credito d'imposta e, di conseguenza, dell'autorizzazione all'amministratore per il compimento di ogni atto necessario per lo scopo .

Votano a favore della cessione del credito i sigg.ri ... per complessivi mm.... che sottoscrivono il presente verbale.

Esprimono voto contrario i sigg.ri ... per complessivi mm...

Dichiarano invece di voler procedere personalmente alla cessione del credito i sigg.ri ... per complessivi mm. ....»

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PERIMETRO DELLE DETRAZIONI

Spese professionali agevolabili al 110%

di **Silvio Rivetti**

L'articolo 119 del Dl 34/2020 dispone che sono detraibili al 110% anche le spese sostenute per le asseverazioni, le attestazioni e i visti di conformità previsti dalla norma: confermando così l'applicabilità, al mondo del superbonus, di regole generali già largamente note. Del resto, le spese per la progettazione e per le prestazioni professionali relative alle opere agevolate sono considerate agevolabili già secondo la disciplina di base delle detrazioni nell'ambito dell'edilizia (l'articolo 16-bi, comma 2 del Tuir). La prassi dell'agenzia delle Entrate accoglie nel superbonus le spese per prestazioni professionali strettamente connesse agli interventi realizzati e comunque richieste dai medesimi: incluse le spese relative alle perizie, agli studi di fattibilità, ai sopralluoghi, alle relazioni di conformità degli edifici alle leggi in vigore, alla messa a norma degli immobili secondo la normativa impiantistica.

Ricadono, poi, nei tetti di spesa agevolabili i costi per tutti gli adempimenti che sono resi necessari, in maniera espressa o implicita, dalle norme fiscali di riferimento. Tra questi, ad esempio la verifica della regolarità urbanistica delle unità immobiliari o delle parti comuni degli edifici condominiali, teatro degli interventi. L'inesistenza di abusi edilizi è condizione essenziale per poter usufruire delle detrazioni, compreso il 110%; e l'asseverazione "iniziale" che dà atto della regolarità urbanistica dell'edificio non è meno essenziale di quella "finale" che attesti, ad esempio, il conseguimento del doppio salto di classe energetica. Eventuali spese per sanatorie edilizie non potranno invece essere agevolate.

Anche i costi per consulenze professionali, comunque, devono rispettare profili di congruità e di non-sproporzione, che costituiscono criteri ispiratori di base della normativa in esame. Al momento, i professionisti non trovano migliori parametri, per il calcolo dei loro compensi nella prospettiva di una possibile verifica di congruità, rispetto a quelli di cui al Dm giustizia 17 giugno 2016 (richiamato dall'articolo 13.1 lettera c), Dm Requisiti e l'agenzia delle Entrate è sempre titolata, nella logica di tale controllo, a disconoscere la detrazione per le spese professionali che appaiano immotivatamente sproporzionate.

Sempre in applicazione dei principi generali, ricadono poi nelle soglie di spesa detraibili gli importi dell'Iva corrisposta ai fornitori (compresi i professionisti), dell'imposta di bollo, dei diritti

Compensi per gli amministratori fuori dal bonus

Le spese necessarie per esercitare le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura sono detraibili, esattamente come quelle professionali connesse all'esercizio della detrazione d'imposta. Tali opzioni, infatti, permettono il godimento in veste alternativa del beneficio fiscale: e pertanto i relativi costi sono da considerarsi come strettamente collegati all'agevolazione. Perciò, i compensi da corrispondersi ai soggetti abilitati per il rilascio dei visti di conformità e per l'effettuazione delle comunicazioni telematiche delle opzioni, anche in relazione ai singoli Sal, ricadono senz'altro nei massimali di spesa agevolabili relativi agli interventi a cui fanno riferimento: essendo costi per adempimenti obbligatori ai fini delle opzionie (e tenendo presente che tali spese possono anche essere sostenute in via anticipata, rispetto al momento dell'effettiva realizzazione della prestazione, così da ricadere nell'arco temporale di validità dell'agevolazione).
Quanto alle spese per i compensi a favore degli amministratori di condominio, in relazione alla gestione dei lavori condominiali straordinari, l'agenzia delle Entrate ha invece confermato di non considerarle comprese tra quelle ammesse alla detrazione (circolare 30/E/2020, punto 4.4.1). Tali eventuali compensi extra, per il fisco, non sarebbero infatti caratterizzati da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, dovendosi ritenere gli adempimenti dell'amministratore in relazione al superbonus rientranti tra gli ordinari obblighi del suo mandato e quindi da imputare alle spese generali di condominio.In conseguenza di tale impostazione, anche il singolo condomino che, nel condominio minimo, si prestasse a seguire i non banali incarichi e adempimenti connessi agli interventi agevolabili al 110%, qualora concordasse con gli altri condomini un compenso a suo favore, non avrebbe titolo di includere tale spesa tra quelle agevolabili.

per le concessioni e autorizzazioni amministrative; e in generale tutto quanto speso per le denunce di inizio lavori e per gli oneri di urbanizzazione.

Infine, sono agevolabili anche i costi dei lavori di completamento e finitura degli interventi interessati dal superbonus, se rappresentabili come strettamente connessi a questi ultimi a cura del tecnico asseveratore.

E poiché l'intervento "maggiore" include e assorbe in sé quello "minore", il 110% può essere esteso alle spese per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari al completamento delle opere antisismiche (si pensi al rifacimento dei tramezzi e degli impianti, all'intonacatura e tinteggiatura); oppure alle spese per il rifacimento dei pavimenti, in conseguenza ad esempio della collocazione dell'impianto radiale di riscaldamento a pavimento in ambito ecobonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

4

UNIFAMILIARI E PALAZZINE

CASE INDIPENDENTI

Gestione più facile quando la casa è «unifamiliare»

di **Gian Paolo Tosoni**

L'abitazione unifamiliare (villette non a schiera, case rustiche, o anche edifici importanti ma con una sola unità immobiliare) è la situazione più semplice per l'applicazione della detrazione del 110 per cento. Ha un accesso autonomo e certamente anche gli impianti, per loro natura, sono esclusivi.

In questo caso la detrazione spetta fino al limite di spesa di 50mila euro per quanto riguarda l'isolamento termico, 30mila per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, 96mila euro per gli interventi antisismici e a seguire gli interventi trainati come gli infissi sino a 54.455 euro. La gestione del superbonus è molto più facile rispetto al condominio, perché le decisioni del proprietario non corrono il rischio di contenziosi.

Come affermato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 30/E/2020, l'agevolazione scatta anche in presenza di più interventi effettuati contemporaneamente; in questo caso devono essere rispettati gli adempimenti amministrativi relativi a ciascun intervento e detrazione.

L'Agenzia raccomanda la distinta con-

tabilizzazione relativa ai diversi interventi, non essendo possibile fruire per le medesime spese di più detrazioni.

Vanno applicate le regole della casa singola anche in presenza di una o più pertinenze distintamente accatastate. Il dubbio viene perché l'Agenzia, in una risposta, aveva precisato che nei condomìni, nella determinazione del numero delle unità immobiliari ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile, le pertinenza non si contano. Ma questa regola non vale, ovviamente, per le case singole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il diritto alla detrazione

Il superbonus del 110% premia soltanto le unità abitative unifamiliari (villette e case sutonome) e quelle (anche non abitative) che costituiscono un condominio. Al di fuori di queste ipotesi non scatta il diritto alla detrazione. Tuttavia alcune tipologie di abitazioni unifamiliari possono essere comprese in edifici plurifamiliari, se sono «funzionalmente indipendenti» . Devono avere l'accesso autonomo dalla strada anche attraverso un giardino o un cortile di proprietà comune; inoltre devono avere almeno tre impianti autonomi compresi far quello idrico, riscaldamento, gas ed energia elettrica. Per esempio, le abitazioni situate in un residence in cui dall'unico portone si accede tramite dei vialetti di proprietà comune alle abitazioni, possono essere considerate indipendenti anche se l'impianto idrico è condominiale. Stesso discorso per il "condominio orizzontale" costituito da villlette a schiera

Cosa succede se l'abitazione non è autonoma

Qualora la abitazione non sia funzionalmente indipendente non ha diritto al bonus a meno che non sia compresa in un condominio che decida di fare i lavori nell'ambito del superbonus. Un'altra disposizione della legge di Bilancio ha previsto che un soggetto può essere proprietario di un edificio che comprende fino a quattro unità immobiliari e può beneficiare delle detrazioni previste per le «parti comuni» del fabbricato. In sostanza una bifamiliare dello medesimo proprietario può usufruire del beneficio come condominio.

Come procedere per avere la detrazione del 110%

Gli interventi di isolamento termico e rifacimento dell'impianto di climatizzazione sono più semplici da realizzare una abitazione singola in quano non c'è il passaggio della deliberazione in assemblea. Occorre però, con glli interventi soddisfare il doppio salto di classe energetica

LE PALAZZINE

Esteso il 110% a edifici con unico proprietario e più unità

di **Giorgio Gavelli**

La legge di Bilancio 2021 (precisamente l'articolo 1, comma 66, lettera n della legge 178/20) ha esteso l'ambito applicativo del superbonus 110%, facendo rientrare nel perimetro dell'agevolazione una tipologia di edifici (e, conseguentemente, di soggetti proprietari) fino ad allora sempre esclusi dalle Entrate: i proprietari unici di edifici con più unità immobiliari, che non sono condòmini e quindi non potevano beneficiare del 110 per cento .

La norma ha disposto l'inserimento tra i soggetti legittimati a usufruire della detrazione del 110%, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in da più persone fisiche». Vediamo più in dettaglio.

Le ragioni dell'estensione

Nella circolare 30/E/20 (di poche settimane preedenti alla legge 178/2020), nella 24/E/20202 e in molte risposte a interpelli l'Agenzia aveva giustificato la sua scelta di vietare questa estensione, che invece era stata riconosiuta ai bonus precedenti (recupero edilizio e risparmio energetico). È stato, infatti, sostenuto che la scelta del legislatore di richiamare espressamente per la prima volta, tra i beneficiari del superbonus, i "condomìni" non ha consentito di applicare a tale agevolazione la prassi consolidata (riportata dalla circolare 19/E/20), finora adottata in materia di ecobonus, di sismabonus, nonché di detrazioni spettanti per interventi di recupero del patrimonio edilizio. A questo proposito l'Agenzia riconosceva che, per parti comuni, devono intendersi «in senso oggettivo» quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio.

Le "vecchie" agevolazioni, infatti, spettano anche all'unico proprietario (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni.

Invece, ai fini del superbonus secondo le Entrate (prima della legge di Bilancio):

- se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del superbonus;
- se le unità immobiliari di un edificio

appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto (detentore), restando fermo la costituzione del condominio è possibile fruire del superbonus. Tanto è vero che i contribuenti in tali situazioni stavano predisponendosi a creare le condizioni per rientrare nel superbonus.

Sempre nella circolare 30/E/20 era stato chiesto all'Agenzia di confermare l'accesso al superbonus da parte del condominio venutosi a creare a seguito della donazione (o della cessione) di una unità immobiliare abitativa al figlio da parte del proprietario di un intero edificio composto – oltre che da quella in oggetto - da altre unità immobiliari distintamente accatastate e non funzionalmente indipendenti. La risposta delle Entrate era stata positiva, a dimostrazione che è oramai acquisito (non solo a livello dottrinale e giurisprudenziale) il principio che non costituisce abuso del diritto mettersi legittimamente nelle condizioni di fruire di una agevolazione.

Tutte queste conclusioni ora vanno riviste (a favore dei contribuenti) alla luce delle modifiche della legge di bilancio, le quali, tuttavia, creano due tipologie di edifici potenzialmente plurifamiliari ma "a proprietario unico":

- quelli con oltre quattro unità immobiliari distintamente accatastate, i quali, non costituendo un condominio, restano senza superbonus, potendo al massimo aspirare alle agevolazioni tradizionali;
- quelli composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, i quali, pur non costituendo un condominio, ora accedono al superbonus, anche se con il vincolo delle due unità immobiliari per singolo contribuente persona fisica (come intervento massimo complessivo) di cui al comma 10 dell'articolo 119, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per cui (come confermato dalle Entrate nel corso di Telefisco 2021) il proprietario di questi ultimi edifici può fruire del 110% di detrazione sugli interventi realizzati sulle parti comuni oltre che della medesima detrazione sugli interventi "trainati" realizzati su due delle unità immobiliari comprendenti l'edificio.

Invece, nel caso di due o più contribuenti proprietari, per quote indivise, dell'intero stabile (come ad esempio accade tra due coniugi o tra i vari eredi del proprietario deceduto), costituito da cinque o più unità immobiliari, non rappresentando un condomìnio, non spetta il super bonus del 110%, nemmeno dopo la legge di Bilancio 2021.

In base alla risposta data a Telefisco 2021 sul 110%, si comprende come la problematica dell'unico proprietario non dovrebbe riguardare le unità immobiliari di un edificio di un unico proprietario, se queste sono funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo. Queste unità immobiliari, infatti, ai fini del superbonus, vanno considerate come se fossero unifamiliari isolate anche se, nel concreto, possono avere elementi in comune (come il tetto o il giardino).

Le parti comuni

Il legislatore ha intenzionalmente inserito le persone fisiche "uniche proprietarie" di edifici non alla lettera b) del comma 9 dell'articolo 119 - vale a dire, con le altre persone fisiche - ma nel raggruppamento relativo ai condomìni, seppure in maniera distinta. Tale collocazione (come confermato dalle risposte dell'Agenzia a Telefisco 2021) consente di recepire all'interno della normativa del 110% il concetto di parti comuni non condominiali previsto dalla prassi e sinora applicabile ai soli "vecchi" bonus. Così, nel caso di edificio posseduto da un unico proprietario e costituito da quattro immobili, non funzionalmente indipendenti, a destinazione abitativa, per gli interventi strutturali sulle parti comuni di edifici condominiali (sisma bonus) il proprietario avrà diritto al 110% su 96mila euro, moltiplicato per quattro. L'intervento potrà poi proseguire sulle singole unità anche con gli interventi «trainati» , rammentando che, per il bonus antisismico al 110%, non esiste il limite delle due unità come accade, invece, per gli interventi di ecobonus.

Il concetto di parti comuni, nell'accezione richiamata, è utile a livello interpretativo anche nell'ipotesi in cui l'edificio non sia interamente a destinazione abitativa. Quindi, applicando quanto affermato dalla circolare 24/E/20 ai condomìni (estensione legittimata dalle Entrate nel corso di Telefisco 2021), si ha che;

- se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è superiore al 50%, sarà possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni;
- se la percentuale è inferiore, la detrazione sarà ammessa per le spese realizzate sulle parti comuni relative alle unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Se non tutte le unità sono abitative ma la prevalenza è residenziale (per esempio tre appartamenti e un ufficio, tutti non indipendenti), si potrà applicare il 110% all'intera spesa sui lavori alle parti comuni e a quella sostenuta per quelli "trainati" delle singole unità abitative (nel limite di due), mentre i lavori "trainati" delle unità non abitative (e delle eventuali abitazioni eccedenti le due agevolate) daranno diritto alle sole detrazioni diverse dal superbonus.

Il dubbio sul calcolo

Occorre poi comprendere come gestire il "cambio" normativo tra 2020 e 2021. In attesa di chiarimenti ufficiali, l'estensione agli edifici ora previsti dalla nuova lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 dovrebbe potersi applicare a tutte le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 anche per interventi iniziati in precedenza. Disco rosso alle spese sostenute nel 2020 che possono però fruire dei bonus diversi dal 110% se in possesso dei requisiti.

Resta il dubbio sul calcolo delle unità (da due a quattro) della nuova fattispecie: l'Agenzia dovrà chiarire se le pertinenze con identificativo catastale autonomo vanno comprese nel conto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LOFT E CASE A SCHIERA

Autonomia funzionale, requisiti più flessibili

di **Giorgio Gavelli**

Con la legge di Bilancio 2021 (articolo 1, comma 66, lettera b, della legge 178/20) si definisce meglio il concetto di unità immobiliare "funzionalmente indipendente", indispensabile per applicare correttamente i limiti di spesa e diversi requisiti connaturati al superbonus 110%, quale quello del duplice salto di classe energetica in caso di lavori "ecobonus" (trainanti e/o trainati). È opportuno ricordare che questo intervento fa seguito a quello operato in sede di conversione del decreto Agosto (articolo 51, comma 3-quater, del Dl 104/20) in tema di accesso autonomo dall'esterno per le unità situate in contesti plurifamiliari. Il caso più frequente è quello delle villette a schiera dei "condomìni orizzontali" che riescono così a usufruire del 110% e dei "loft" all'interno degli edifici condominiali dove non vengono avviati i lavori con il superbonus.

Con tale disposizione si è precisato che per "accesso autonomo dall'esterno" ai fini del 110% si intende «un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva». Restava però in ombra l'altro requisito necessario per individuare una unità immobiliare come concretamente autonoma ai fini dell'agevolazione: l'«indipendenza funzionale».

Servizi indipendenti

Si ricorderà che il superbonus, oltre che nei condomìni e nelle unità immobiliari unifamiliari in contesti isolati, è ammesso nelle unità immobiliari comprese in edifici plurifamiliari (anche condominiali), a condizione che le stesse siano:
a. funzionalmente indipendenti;
b. dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

La prima definizione era rintracciabile all'articoli 1, comma 3, lettera i) del decreto Mise Requisiti del 6 agosto 2020, in base al quale «una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva». Questa definizione risulta superata dal nuovo ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 119, in base al quale «un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

Diventa così meno rigido il requisito dell'indipendenza funzionale richiesto, unitamente all'autonomia dell'accesso,

per aspirare al superbonus del 110% nei contesti situati in edifici plurifamiliari.

L'intento del legislatore con questo intervento è duplice. Da un lato si intende escludere dal concetto impianti che difficilmente sono autonomi, come accade, ad esempio, con l'impianto fognario, su cui gravava l'interpretazione restrittiva resa dalla Dre Puglia, già tuttavia superata dalla circolare 30/E/20, che al paragrafo 3.1.2 aveva chiarito che «gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto - come le fognature e i sistemi di depurazione - non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile».

Fondamentale è il secondo scopo della precisazione, quello di concedere una sorta di "jolly", ossia un impianto (tra i quattro citati) che può anche essere in condivisione con le altre unità situate nel medesimo contesto plurifamiliare, senza, per questo, far venir meno l'indipendenza funzionale. Di solito si tratta dell'impianto idrico, che in molti contesti di villette a schiera (ma anche nei loft) non è indipendente e la bolletta arriva al condominio con successivi riparti sulla base delle letture dei contatori interni.

A questo punto, potrebbe essere opportuna a livello interpretativo una precisazione, per quanto ovvia, tesa a "smarcare" i servizi riguardanti le aree comuni. Un'unità con accesso autonomo, perfettamente indipendente dal punto di vista degli impianti propri secondo la nuova (e più flessibile) definizione recata dall'emendamento, va infatti considerata alla stregua di "edificio unifamiliare" anche se, tra le spese condominiali, c'è anche il mero riparto delle spese di illuminazione e di irrigazione del cortile o giardino "di proprietà non esclusiva", aree che non devono svolgere alcun ruolo né in tema di accesso né di indipendenza funzionale.

I vantaggi

Poter considerare indipendente la propria unità immobiliare (anche se situata in condomini verticali o di villette a schiera) porta questi vantaggi:

- è possibile eseguire gli interventi trainanti solo sulla propria unità immobiliare, senza per forza coinvolgere le altre unità, e senza bisogno di ricorrere (almeno sotto l'aspetto fiscale) – come nel caso dell'interpello 499/20 – a una delibera condominiale che autorizza ogni condomino a effettuare l'intervento integralmente a sue spese;
- il calcolo del 25% della superfice disperdente lorda previsto (dal comma 1, lettera a, dell'articolo 119 del Dl 34/20) per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro prende a riferimento solo la singola unità immobiliare e non l'intero contesto in cui essa sorge;
- il doppio salto di classe energetica – indispensabile per i lavori "ecobonus" finalizzati a sfruttare la detrazione del 110% - si misura sulla singola unità immobiliare e non sull'intero edificio.

Anche i massimali di spesa sono generalmente differenti se si lavora in contesti "singoli" o "condominiali", per quanto, nel primo caso, le pertinenze non consentano di sommare un massimale autonomo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5

PERMESSI E SICUREZZA

IN COMUNE

Regolarità edilizia, senza permessi non si parte

di **Guglielmo Saporito**

I bonus esigono una conformità urbanistica, sia se si operi su singole unità immobiliari, sia che si intervenga in modo radicale, con demolizione e ricostruzione.

Quando si discute di integrali ristrutturazioni e di demolizioni e ricostruzioni, le pubbliche amministrazioni diventano interlocutori necessari, ad esempio per gli aspetti urbanistici, per le modifiche all'aspetto estetico, per i cambi di destinazione. Per questo motivo, oltre a dimostrare i risultati energetici e strutturali che si intendono raggiungere, con specifiche attestazioni di professionisti del ramo termotecnico e ingegneristico, occorre a una verifica di matrice edilizia.

Le autorizzazioni o le comunicazioni necessarie variano a seconda del tipo di lavoro. Può bastare una Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) per la manutenzione straordinaria (articolo 3 lettera b Dpr 380), così come con Scia si può ottenere un accesso autonomo all'unità immobiliare (requisito necessario per alcuni bonus).

Verifica preventiva

Prima di iniziare i veri e propri lavori ammessi a contributo, si deve quindi verificare (e, casomai, rettificare) la situazione di partenza sotto l'aspetto edilizio.

Le migliorie energetiche, il sismabonus, il fotovoltaico, il bonus mobili e quelli per il verde possono far balenare l'idea di unità nuove, anche arredate e con giardino, con il contributo pubblico. Ma occorre comunque dotarsi di un titolo idoneo: in ordine di complessità, una Cil (Comunicazione inizio lavori) asseverata, una Scia o un permesso di costruire, a seconda del peso dell'intervento (da manutenzione straordinaria a ristrutturazione).

Sia la Comunicazione inizio lavori (Cil), che la segnalazione (Scia), devono avere un allegato (a firma di un tecnico) che asseveri la compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico, descrivendo le opere e dichiarandone la fattibilità urbanistica. Il primo passo per utilizzare i contributi energetici e sismici parte quindi dalla verifica della situazione edilizia, perché in materia vige il principio che collega in modo stringente i vari titoli edilizi, ognuno dei quali deve essere coerente a una documentata e legittima situazione di partenza (Faq Enea 3.B: «non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica»).

Stesso filtro è previsto dall'articolo 4 del Dm 41/1998, che esclude detrazioni Irpef per opere difformi sotto l'aspetto edilizio. In altri termini, se si vuole effettuare un intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, occorre partire da una situazione regolare, per evitare non solo la perdita del bonus (restituzione con aggravi), ma anche la irrogazione di sanzioni edilizie. Il principio che i Comuni devono applicare è quello che vieta di intervenire su situazioni abusive non condonate: gli interventi su edifici in tutto o parte abusivi, anche di sola manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione, sono preclusi perchè subiscono la matrice illegittima, una sorta di peccato originale dell'opera principale alla quale ineriscono (Cassazione 30168/2017).

Bonus solo su unità regolari

iò significa che bisogna partire da una situazione legittima, senza sperare di poter sovrapporre Scia o Cila a situazioni complesse ed irregolari (seppur remote).

Questo stesso principio è stato ritenuto costituzionalmente legittimo (sentenza 529/1995), ammettendo sugli immobili abusivi le sole modifiche necessarie al loro mantenimento (mera manutenzione), mentre tutte le innovazioni e le migliorie possono essere autorizzate solamente se partono da un presupposto di piena legittimità. Se vi è un abuso sulla proprietà dove si interviene, occorre chiedere una regolarizzazione richiamando la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 n. 41714) la quale ammette che si possa intervenire su edifici per i quali è stata chiesta (anche se non ancora ottenuta) una sanatoria. La domanda di sanatoria sposta in avanti la certezza che quel contributo, perché un diniego di sanatoria avrebbe effetti demolitori anche sulla pratica del 110%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA TOLLERANZA DEL 2%

Ininfluenti le difformità senza valore economico

di **Guglielmo Saporito**

Il presupposto per fruire dei bonu edilizi è la regolarità dell'edificio, con alcune tolleranze. In particolare non è ammesso lo splafonamento del 2 % di altezze, coperture e distacchi (articolo 49 Dpr 380/01).

Oggi tale norma è stata innovata dall'articolo 34 bis del Dpr 380/01 (introdotto a luglio dal Dl 76/20, articolo 10) che tollera le difformità inferiori al 2 % se non si violano specifici divieti urbanistici né si pregiudichi l'agibilità dell'immobile.

Le difformità catastali

Ciò significa che le violazioni entro il 2%, la diversa collocazione degli impianti, le opere interne e le modifiche di finiture di edifici potranno essere meramente dichiarate dal tecnico abilitato, con Cila o Scia, a fine lavori o in sede di trasferimento (compravendita).

Si amplia così l'orientamento (circolare dell'agenzia del Territorio 2/2010) che ammetteva, nella circolazione dei beni, lievi difformità catastali, se tali difformità non incidono sul valore dell'immobile.

Per ogni unità immobiliare è ammessa una limitata tolleranza, superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali, e cioè si perdono il contributo, la detraibilità fiscale degli interessi sui mutui e il regime di favore nelle imposte locali.

Solo un eventuale provvedimento di sanatoria edilizia farebbe recuperare i benefici fiscali, come previsto dal principio posto dall'articolo 46 della legge 47/85. In caso di irregolarità, dimostrata dall'agenzia delle Entrate, il contributo eventualmente ceduto all'impresa esecutrice non deve essere da quest'ultima restituito, perchè l'Agenzia procede nei confronti di chi ha commissionato i lavori.

Le responsabilità

Se i lavori non corrispondono a quelli agevolabili, se sono stati commessi eccessi o irregolarità, occorre chiedersi chi si assumerà la responsabilità e pagherà la sanzione, il tecnico, il committente o l'impresa?

Se l'irregolarità è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Chi risarcisce il danno ha poi regresso sugli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali (articolo 2055 del Codice civile).

In concreto: risponde il tecnico se sbaglia atti della sua professione (disegni, misure, titoli edilizi); risponde l'impresa se non esegue le opere secondo progetto o se non fa presenti irregolarità agevolmente percepibili; risponde il committente se si intromette nei lavori condizionandoli e generando errori. Se i materiali non corrispondono, risponde il soggetto che tali materiali ha scelto e il direttore lavori; se i lavori eccedono quelli agevolabili, avverrà un recupero nei confronti del soggetto che ha chiesto il contributo, anche se poi ha ceduto il contributo stesso.

Un'irregolarità edilizia (per esempio la realizzazione di vani in più, o un cambio di destinazione non consentito) genereranno sanzioni a carico del committente, del tecnico o dell'impresa a seconda del loro contributo alla realizzazione dell'illecito.

Pper il recupero del relativo importo l'agenzia delle Entrate non si rivolgerà all'impresa cessionaria, ma al committente (proprietario dell'immobile): quest'ultimo, se esente da responsabilità, potrà rifarsi sul proprio tecnico o sull'impresa dimostrando di non avere colpa degli errori altrui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli oneri di concessione

Tra le spese da tener presenti, e da inserire nel bonus da richiedere, vi sono anche gli oneri di concessione che spettano al Comune: questi oneri sono confermati dall'articolo 17 comma quattro bis del Dpr 380/01 (modificato dal Dl 76/20 - Decreto semplificazioni), secondo il quale gli interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione, recupero e riuso hanno un contributo di costruzione ridotto (di almeno il 20%).

La facoltà dei Comuni

I Comuni possono anche eliminare del tutto il contributo, di fatto rendendo più capienti i bonus: se da un lato sarebbe illogico che lo Stato, attraverso il bonus, paghi ai Comuni oneri di concessione, è anche vero che sui Comuni grava il peso di riqualificare il tessuto urbano migliorato attraverso il contributo.

Il cambio d'uso

Problema analogo è quello della gratuità del mutamento di destinazione d'uso: vi possono infatti essere bonus utilizzati all'interno della categoria residenziale, ma che i Comuni ritengano di sottoporre al pagamento di oneri. Per esempio, se un locale accessorio (un sottotetto) diventa abitabile, sono dovuti oneri all'ente locale, tanto più se l'intervento avviene all'interno di una ristrutturazione o, addirittura, di una demolizione e ricostruzione

PAESAGGIO E BENI CULTURALI

Con i vincoli passaggio dalla Sovrintendenza

di **Guglielmo Saporito**

Il fisco subordina la fruibilità dei benefici alle definizioni degli uffici comunali. Tra i primi passi necessari per accedere ai bonus c'è' infatti la definizione dell'intervento come «ristrutturazione», categoria del Dpr 380/2001, articolo 3. Per il fisco, è il Comune a dover definire la categoria di intervento (interpello 564/2020 dell'agenzia delle Entrate) ma a fianco del Comune vi è anche un altro protagonista, qualora si intervenga su aree o specifici immobili vincolati. Le Sovrintendenze devono infatti deve esprimere il «parere», che condiziona l'eventuale titolo edilizio (permesso o Scia),. Il problema si pone soprattutto per le facciate: i prospetti sono specificamente tutelati sia dall' articolo 3 del Dpr 380/2001, sia dai Piani urbanistici locali che dal Dlgs 42/2004 sui vincoli ambientali di zona o su singoli edifici.

Il tema è stato trattato dalla risposta 595 del 2020 dell'agenzia delle Entrate, che esamina il caso di un edificio condominiale in cui sia vietato il rifacimento dell'isolamento termico per vincoli del Codice dei beni culturali o del regolamento edilizio locale: secondo l'Agenzia si potrebbe comunque fruire dell'ecobonus per la sostituzione degli infissi, purché sia certificato il miglioramento energetico. Ma questo orientamento va applicato con attenzione in quanto presuppone comunque il parere favorevole della Sovrintendenza.

Il vincolo può infatti condizionare anche la scelta dei materiali, come è accaduto a Catania, dove la Sovrintendenza aveva imposto infissi in legno (e non in metallo ricoperto) o tegole modello "coppi siciliani". È stata necessaria una sentenza del Tar locale (950/2005) per ritenere utilizzabile, a tutela di un vincolo di rispetto fluviale, qualsiasi materiale che appaia identico al legno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa dicono i giudici

Se il bene è vincolato va garantita la possibilità di poter attuare i minimi interventi necessari per mantenere la fruibilità delle costruzioni (Corte costituzionale, sentenza 238/2000). Occorre poi tener presenti i valori tutelati dal vincolo (Consiglio di Stato, sentenza 4824/2017), per esempio quando si discute della visibilità, dalla strada, del torrino di un ascensore.

IN CANTIERE

Stop alle agevolazioni se si viola la sicurezza

di **Luca Rollino**

Il superbonus avrà un preciso luogo di "creazione": i cantieri dove fondamentali sono la sicurezza degli operatori e le responsabilità connesse. È questo un ambito importante in quanto, ai sensi dell'articolo 4 del Dm 41/98 «la detrazione non è riconosciuta in caso di violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente».

A livello legislativo, la sicurezza sui luoghi di lavoro e quindi sui cantieri è regolamentato dal Dlgs 81/2008, che individua doveri e soggetti responsabili. La prima figura insignita di responsabilità quando viene aperto un cantiere è il committente.

Il committente

Si definisce "committente" ai fini dell'adempimento degli obblighi connessi alla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, in base all'articolo 89 del Dlgs 81/08 (Testo unico sicurezza), nell'ambito di lavori privati il soggetto per conto del quale l'opera viene realizzata. Il committente può a sua volta incaricare un altro soggetto, il responsabile dei lavori, di svolgere i compiti a esso attribuiti.

I requisiti per la delega

La delega, affinché sia valida, deve attribuire al delegato tutti i poteri di organizzazione, gestione e controllo richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate. Deve attribuire inoltre al delegato l'autonomia di spesa necessaria. Se l'amministratore di condominio è il responsabile dei lavori, il suo compenso rientra nelle spese detraibili, cosa diversamente non possibile. Gli obblighi del committente sono definiti dall'articolo 90 del Dlgs 81/2008. Al committente è demandato l'onere dell'effettuazione della cosiddetta "notifica preliminare" del cantiere stesso.

Il committente è tenuto inoltre a trasmettere copia della notifica preliminare e del Durc delle imprese e dei lavoratori autonomi, unitamente aduna dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione, all'amministra-

zione concedente. Per l'articolo 90 del Dlgs 81/08, in assenza di notifica preliminare o in assenza del Durc, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. Il committente è poi tenuto a chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo e una dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato.

Il committente è responsabile della nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ("Cse", da nominarsi prima dell'affidamento dei lavori) e in fase di progettazione ("Csp", da nominarsi contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione).

L'obbligo di nomina del coordinatore per la sicurezza scatta per i cantieri in cui sia prevista, o vi sia già, la presenza anche non contemporanea di più imprese. In questo caso si fa riferimento a ogni ipotesi in cui i lavori appaltati vengano eseguiti da più imprenditori, essendo viceversa esclusi dal computo i lavoratori autonomi. Il committente (o il responsabile dei lavori) è tenuto a verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, assicurandosi che le imprese abbiano il «possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare».

RIPRODUZIONE RISERVATA

Le figure della sicurezza

In cantiere ci sono differenti "attori". Abbiamo il committente, le cui responsabilità possono essere delegate a un responsabile dei lavori. Vi sono poi le figure tecniche, rappresentate dal coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominate dal committente. Seguono le imprese: l'impresa affidataria può eseguire direttamente l'opera impegnando proprie risorse umane e materiali oppure viceversa appaltare l'intera opera o parte di essa ad imprese subappaltatrici e/o a lavoratori autonomi, limitandosi in tal caso a gestire questi altri soggetti verificando le condizioni di sicurezza dei lavori affidati. L'impresa esecutrice è invece l'impresa «che esegue un'opera o parte di essa impegnando proprie risorse umane e materiali». Infine, vi è la figura del lavoratore autonomo ovvero «persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione»

6

VISTO, CONGRUITÀ E ASSEVERAZIONI

PROFESSIONISTI

Il visto attesta la conformità dei documenti

di **Alessandro Borgoglio** e **Andrea Cartosio**

Il superbonus 110% con il trasferimento del credito fiscale è una scelta che sempre più si sta diffondendo.

Dall'entrata in vigore della maxi detrazione prevista dall'articolo 119 del Dl 34/2020, imprese e intermediari finanziari sono alla ricerca della migliore offerta possibile al contribuente/impresa proprio in virtù di quanto previsto dall'articolo 121 del Dl 34/20, ossia cessione del credito e sconto in fattura.

La particolarità di queste due opzioni concesse dalla normativa, per la sola detrazione del superbonus 110%, prevedono la certificazione dell'operazione da parte di un soggetto abilitato del mondo fiscale.

Difatti è previsto esclusivamente per la maxi detrazione l'apposizione del visto di conformità, per la prima cessione o applicazione dello sconto in fattura da parte dell'impresa.

È bene sottolineare che non si tratta solo di un passaggio formale: il professionista abilitato così come previsto dal comma 13, lettera b), articolo 119,

del Dl 34/2020 ha l'obbligo di verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Visto «leggero»

Si tratta comunque di un visto leggero, analogo a quello apposto sulle dichiarazioni fiscali dai professionisti abilitati e dai Caf di cui all'articolo 35 del Dlgs 241/17.

Fra le novità introdotte dalla legge 178/20 in materia di superbonus spicca l'obbligo per i professionisti cui è concessa la facoltà di apporre l'asseverazione o attestazione, di adeguare o sottoscrivere una polizza assicurativa per danni derivanti dalla propria attività.

Tuttavia, occorre precisare che i soggetti abilitati all'apposizione del visto, previsti dal Dlgs 241/97, a seguito degli obblighi già in essere per lo svolgimento della professione, risultano meno coinvolti dal provvedimento. Questi professionisti risultano obbligati alla stipula di una polizza di assicurazione civile in base agli articoli 6 e 22 del decreto 164/99.

La copertura assicurativa, per previsione normativa, deve avere un massimale adeguato al numero dei contribuenti assististi nonché al numero di visti di conformità rilasciati che non può essere inferiore a tre milioni di euro.

Con provvedimento pubblicato il 12 ottobre 2020 sul sito istituzionale delle Entrate, è stato aggiornato il modello per la comunicazione di cessione del credito o sconto in fattura.

Il provvedimento porta con sé l'obbligo di trasmissione della comunicazione all'agenzia delle Entrate a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione. Dunque non solo superbonus 110%, tutti i bonus edilizi previsti dall'articolo 121 ammessi alla possibilità di fruire delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura risultano interessati a tale operatività.

Si ricorda che per il superbonus 110%, per quanto riguarda il contribuente privato, ricade sul professionista incaricato di apporre il visto di conformità la trasmissione della comunicazione.

Per quanto riguarda il condominio, il modello potrà essere presentato all'agenzia delle Entrate sia dall'amministratore di condominio che da un intermediario abilitato di cui all'articolo 3, comma 3, del Dpr 322/98.

Le sanzioni per l'infedeltà

La circolare 30/E/20 è anche intervenuta in materia di sanzioni per l'apposizione di visto di conformità infedele.

L'agenzia delle Entrate ha confermato l'applicazione delle sanzioni previste dal Dlgs 241/97 e, in particolare, dal suo articolo 39, comma 1, lettera a): da 238 a 2.582 euro, con sospensione della facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o violazioni gravi.

Si ricorda infine che in base all'articolo 119, comma 15, del Dl 34/20, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di 110% quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA «GARANZIA» SUGLI INTERVENTI

L'asseverazione attesta il rispetto dei requisiti

di **Alessandro Borgoglio**
e **Andrea Cartosio**

Per beneficiare della detrazione prevista dal superbonus 110% il contribuente dovrà dotarsi di asseverazioni e attestazioni da tecnici abilitati, sia in materia fiscale che tecnica, che validino il rispetto dei requisiti per gli interventi di efficienza energetica di cui ai commi da 1 a 3 dell'articolo 119, Dl 34/20, approvato dal ministero dello Sviluppo economico sui requisiti in base al comma 3-ter dell'articolo 13 del Dl 63/13, e la congruità delle spese sostenute.

Alla luce di quanto appena espresso appare palese che il ruolo dei professionisti risulta primario per la buona riuscita dell'operazione. In materia tecnica essi dovranno asseverare i requisiti tecnici sulla base di un progetto redatto, e nella pratica, la sua concreta realizzazione.

Il comma 13 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, ha disposto che per la fruizione del beneficio fiscale del superbonus 110%, oltre che per l'opzione della cessione del credito o sconto in fattura, in materia di efficientamento energetico (superecobonus) i tecnici abilitati devono procedere al rilascio dell'asseverazione per il rispetto dei requisiti nei casi e nelle modalità previste, di cui all'allegato "A"; inoltre devono redigere la dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Si precisa che una copia dell'asseverazione tecnica deve essere trasmessa, attraverso il canale telematico, all'Enea.

Riduzione del rischio sismico

Per quanto concerne gli altri lavori qualificati dalla normativa del superbonus 110% come "trainanti", ossia quelli atti alla diminuzione del rischio sismico, i professionisti abilitati dovranno asseverare l'efficacia rispetto alla riduzione del rischio sismico, oltre la congruità delle spese. I professionisti devono essere iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza (per esempio, ingegneri, architetti), in base alle disposizioni del decreto del ministero delle Infrastrutture 58/17. In concreto, il tecnico abilitato dovrà attestare il rispetto dei requisiti come stabilito nel progetto; qualora l'intervento riguardi l'efficientamento energetico dovrà fornire l'attestazione preventiva di prestazione energetica e delle caratteristiche tecniche dei componenti acquistati, allegando le specifiche schede rilasciate dai produttori.

I documenti dovranno essere compilati in modalità telematica sul portale online messo a disposizione da Enea, ove dovranno essere esplicitati i dati tec-

nici relativi all'intervento che, in materia di riqualificazione energetica, hanno fatto sì che venisse raggiunto il miglioramento delle classi energetiche.

Le modalità

Le comunicazioni potranno essere eseguite dal tecnico con modalità differenti in base allo stato dei lavori. Sul portale sono presenti due modelli per il rilascio dell'asseverazione, il primo relativo alle opere concluse, il secondo da compilarsi in riferimento agli stati di avanzamento lavoro, a tal proposito si ricorda che il primo Sal disponibile in materia di superbonus 110% scatta al raggiungimento del 30% del valore economico complessivo dei lavori.

Successivamente alla compilazione il modulo dovrà essere firmato dal professionista incaricato ed inviato utilizzando lo stesso portale Enea, entro 90 giorni dal termine dei lavori o del Sal, pena la decadenza del beneficio fiscale.

Per quanto riguarda l'assicurazione, la legge di Bilancio 2021 ha specificato alcuni requisiti.

I tecnici chiamati al rilascio dei documenti occorrerà che verifichino preventivamente il contratto stipulato con la compagnia. Nello specifico le condizioni dell'assicurazione di responsabilità civile non dovranno prevedere alcuna clausola di esclusione circa l'attività di attestazione e di asseverazione. La polizza dovrà avere un massimale adeguato, almeno 500mila euro, per lo specifico rischio di asseverazione.

Va sottolineato che il professionista abilitato dovrà prestare attenzione circa la durata della copertura assicurativa, qualora l'assicurazione Rc fosse "claims made" , serve inoltre un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività anch'essa di almeno cinque anni, a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. Dunque anche i tecnici dovranno proteggersi dalla possibilità di controllo da parte degli enti preposti, agenzia delle Entrate ed Enea.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Professioni, chi fa cosa

PROFESSIONE	ATTIVITÀ
TECNICI ABILITATI	
Soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle loro competenze, iscritti agli specifici ordini e collegi professionali: architetti e ingegneri; periti industriali e geometri (entro certi limiti)	Redazione, sottoscrizione e invio all'Enea delle asseverazioni, attestazioni di congruità delle relative spese, richieste per: detrazione del 110% per ecobonus, cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
Professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi di architetti e ingegneri	Redazione delle a sseverazioni del rischio sismico e attestazione della congruità delle spese ai fini della detrazione del 110% per gli interventi antisismici, ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
CERTIFICATORI ENERGETICI	
Architetti e ingegneri; geometri, periti industriali e altri tecnici che abbiano superato un apposito corso di formazione	Rilascio degli attestati di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento per dimostrare il richiesto miglioramento di almeno due classi energetiche
PROFESSIONISTI FISCALI	
Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli delle Cciaa e responsabili dei Caf	Apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del 110%, verifica della presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati

I LIMITI SUI COSTI DI LAVORI E MATERIALI

Determinante comporre il puzzle della congruità

di **Alesssandro Borgoglio**
e **Andrea Cartosio**

Il contribuente, soggetto privato o condominio, che intende eseguire un'operazione di superbonus 110% non dovrà limitarsi alla mera considerazione del beneficio fiscale ottenuto ma, data la multidisciplinarità della materia, dovrà tener ben presente i requisiti tecnici, giuridici e finanziari contenuti nell'agevolazione. Anche nell'ambito professionale non risulta plausibile che un singolo soggetto, sia esso esperto in materia fiscale o tecnica, possa essere in grado di valutare appieno tutte le strade percorribili per il contribuente.

Ne è di esempio la questione collegata al valore delle opere. Nell'effettuazione dei classici calcoli di convenienza fiscale svolti dal contribuente con l'ausilio del professionista di riferimento, al fine di valutare se beneficiare direttamente della detrazione fiscale di imposta o provvedere alle opzioni previste dall'articolo 121 del Dl 34/20 (cessione del credito o sconto in fattura), occorrerà tener presente l'aspetto della congruità dei prezzi. L'attestazione di congruità delle spese degli interventi ammessi al 110% è stata senz'altro una delle grandi novità che questa disciplina agevolativa ha portato nel mondo dei bonus casa. Dapprima nessuna detrazione fiscale collegata al settore immobiliare privato prevedeva una verifica preventiva di congruità delle spese da parte di professionisti abilitati.

Il decreto attuativo del ministero dello Sviluppo economico "Riqualificazione energetica", strettamente collegato dal Dl Rilancio, ha previsto l'introduzione di modalità di computazione delle spese e i costi massimi per i processi di lavorazione dell'intervento di superbonus 110 per cento.

Il decreto Requisiti

Con il decreto Requisiti del 6 agosto 2020 pubblicato in Gazzetta ufficiale il 5 ottobre 2020, sono stati rilasciate le specificità necessarie per la redazione dei capitolati tecnici per la presentazione delle offerte relative agli interventi di superbonus 110%. Per beneficiare della detrazione fiscale, contribuenti e tecnici, a differenza di quanto avvenuto in passato, dovranno considerare due parametri fondamentali di seguito riportati:

- sono previsti dal provvedimento, precisamente all'allegato B, i limiti massimi di spesa di cui l'intervento può beneficiare;
- le spese per le lavorazioni, oltre non eccedere i limiti di cui sopra, dovranno

essere verificate e ritenute "congrue" dal tecnico incaricato utilizzando i prezzari di riferimento (Dei, prezziari regionali o territoriali).

L'operatività prevista per l'agevolazione del superbonus 110% risulta, per molti aspetti, assimilabile a quella applicata in sede di appalto pubblico, ove la responsabilità di verificare la congruità del prezzo ricade sul responsabile del procedimento il quale deve effettuare un confronto con i prezzi di mercato e dichiarare che la verifica è stata svolta e che il prezzo è da ritenersi congruo.

Il decreto Requisiti, all'articolo 3, prevede che: «Le detrazioni concesse per gli interventi di cui all'articolo 2 – ossia tutti gli interventi soggetti a detrazione fiscale eccezion fatta per quelli relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis, Tuir - si applicano con le percentuali di detrazione, i valori di detrazione massima ammissibile o di spesa massima ammissibile riportati nell'allegato B al presente decreto».

Inoltre è previsto che «...l'ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per gli interventi di cui all'articolo 2, fermi restando i limiti di cui all'allegato B, è calcolato nel rispetto dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento. Tale ammontare è calcolato, secondo quanto riportato all'allegato A, punto 13».

Il dettato normativo appena riportato obbliga il tecnico abilitato a prendere in considerazione in primis la spesa massima agevolabile come riportato nell'allegato A del decreto Requisiti, e conseguentemente il rispetto dei massimali di spesa così come previsto nel punto 13 dell'allegato A.

Il computo metrico

In altri termini, il tecnico abilitato dovrà provvedere alla stipula di un computo metrico con indicazione dei valori di calcolo, utilizzando i prezziari di riferimento (Dei, prezziari regionali o territoriali), relativi alle singole operazioni, in concreto prezzando già il documento da sottoporre alle imprese. Lo stesso dovrà successivamente vigilare e garantire che le indicazioni vengano rispettate, ossia asseverando che i valori di costo non siano incrementati ma mantenuti analoghi o ribassati.

Pertanto nella pratica, in caso di intervento da eseguirsi in condominio, ove

L'ALLEGATO D

L'importanza della verifica di congruità dei costi e della sua incidenza sulla possibilità di fruire del superbonus del 110% si comprende anche esaminando la scheda informativa di cui all'allegato D del decreto Requisiti, che deve essere trasmessa all'Enea ai fini del monitoraggio, laddove è richiesta l'indicazione obbligatoria, tra l'altro, dei seguenti dati: a) costo dell'intervento al netto delle spese professionali; b) costo massimo ammissibile (calcolato tendendo conto del punto 13 dell'allegato A al decreto); c) costo ammesso alla detrazione, ovvero il più basso dei costi di cui alle precedenti lettere; d) detrazione risultante dalla moltiplicazione del costo ammesso per la relativa aliquota

risulta più facile la presenza di più imprese concorrenti, l'amministratore si troverà a dover gestire capitolati già prezzati per i quali la comparazione dovrà essere eseguita con modalità differenti rispetto alle solite adottate in ambito condominiale.

Computo metrico e materiali

È da intendersi che l'asseverazione rilasciata dal professionista abilitato dovrà indicare l'ammontare complessivo delle lavorazioni oggetto di superbonus 110%, mentre le singole voci di costo saranno ravvisabili all'interno del computo metrico. A tal proposito si specifica che risulta fondamentale comprendere il contenuto, per ogni singola voce unitaria di costo, del prezziario preso a riferimento.

Tuttavia, potrà accadere che l'intervento di superbonus 110% richieda la previsione nel computo metrico di lavorazioni che per loro tipologia o per l'utilizzo di materiali particolari (come le nanotecnologie) non risultino inserite nell'elenco previsto all'interno del prezziario.

Nel caso in questione, il tecnico abilitato, dovrà determinare i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso; per gli interventi per i quali l'asseverazione potrà essere sostituita da una dichiarazione rilasciata dal fornitore o dall'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile sarà calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I del decreto Requisiti, i quali possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di intervento in tutto o in parte non presente nei prezziari locali.

Le eccezioni

I massimali specifici di costo previsti dall'allegato I del decreto Requisiti non si applicano sempre e comunque, ma soltanto, quando, appunto, si scelga di non fare ricorso ai prezziari locali e alle ricostruzioni analitiche di costo da parte dei tecnici che rilasciano l'asseverazione, quando magari per risparmiare sulle parcelle i contribuenti scelgano, per quegli interventi per cui è possibile, di avvalersi della dichiarazione del fornitore o dell'installatore, al posto dell'asseverazione del tecnico professionista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ammontare delle sanzioni

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai professionisti che rilasciano non solo asseverazioni infedeli relative ai requisiti tecnici, ma anche infedeli attestazioni di congruità delle spese, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2mila a 15mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Inoltre, è obbligatoria la polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale non inferiore a 500mila euro. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta, in ogni caso, la decadenza dal superbonus del 110% (comma 14 dell'articolo 119 del Dl 34/2020)

7

GLI ALTRI BONUS

RISTRUTTURAZIONI

Le barriere architettoniche con bonus 110%

di **Luca De Stefani**

Gli unici interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, per i quali è possibile, a determinate condizioni, l'aumento al 110% della relativa detrazione sono quelli riguardanti le misure antisismiche nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (si veda il capitolo 1), gli impianti solari fotovoltaici e i sistemi di accumulo e dal 2021 gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensori e montacarichi).

La girandola di aliquote

Il decreto legge 34/20 non ha aumentato al 110% la percentuale di detrazione del 50% e del 36%, rispettivamente, del bonus mobili e del bonus giardini, neanche come interventi cosiddetti «trainati», pertanto, per queste agevolazioni si continuerà ad applicare, fino alla scadenza prevista per la fine del 2021, le consuete percentuali.

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, per i quali alla data del 30

giugno 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo), la detrazione del 50% (che dal 2022 dovrebbe tornare al 36%) per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (anche di proprietà pubblica, adibiti ad uso pubblico o di «nuova costruzione», ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c e d, Dpr 412/93), prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir, è elevata al 110% e la relativa ripartizione non è in 10 anni, ma in cinque (in quattro anni per il 2022), a patto che l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno dei seguenti interventi che beneficiano del superbonus del 110%: uno dei tre interventi «trainanti» o un intervento antisismico (articolo 119, comma 5, decreto legge 34/20).

Impianti fotovoltaici

La proroga al 2022 degli impianti fotovoltaici, nella legge di Bilancio 2021, non è scritta bene, in quanto sembra prevista, solo nella parte in cui si prevede la ripartizione «in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022».

Gli impianti fotovoltaici possono beneficiare della detrazione del 110%, come interventi trainati, anche se sono installati su strutture pertinenziali agli edifici.

Il legislatore ha previsto un nuovo limite di spesa per l'installazione degli impianti fotovoltaici agevolati al 110%, il quale è pari a 48mila euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico per singola unità immobiliare.

Si tratta, quindi, di un limite autonomo rispetto a quello «tradizionale» dei 96mila euro per unità immobiliare, che rimane intatto nel caso in cui, oltre all'intervento trainante e all'impianto fotovoltaico, si decida di realizzare uno o più degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir.

Dal 50 al 110%

La detrazione del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini), anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110%, con un ulteriore limite di spesa di 48mila euro e comunque nel limite di spesa di mille euro per ogni kWh di capacità di accumulo dello stesso sistema di accumulo (articolo 119, comma 6, Dl 34/20).

Il limite dei 48mila euro, pertanto, non è unico sia per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici, che per i sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (con la risoluzione 28/E/20 che, secondo il parere fornito dal ministero dello Sviluppo economico, supera quanto detto dalla stessa circolare 24/E/20).

Anche secondo la risposta 2 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%, il limite di spesa di 48mila euro per

Cosa succede agli altri bonus

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per le misure antisisimiche (36-50-70-75-80-85-110%), per i mobili e gli elettrodomestici (50%), per i giardini (36%) e per il bonus facciate (90%). La percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2021 AL 31 DICEMBRE 2021	DAL 1° GENNAIO 2022
- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno) - Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi - Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali. - Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile super ecobonus del 110%, ai sensi dell'articolo 119, comma 2 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) - Prevenzione di atti illeciti di terzi - Cablatura di edifici. - Contenimento dell'inquinamento acustico - Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; Se nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus "speciale" del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2021 o del 110% dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, «per i quali alla data del 30 giugno 2022» saranno «effettuati lavori per almeno» il 60% dell'intervento complessivo). - Bonifica dall'amianto - Riduzione degli infortuni domestici - Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) (1) - Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir) - Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

NOTA: (1) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022), dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, «per i quali alla data del 30 giugno 2022» saranno «effettuati lavori per almeno» il 60% dell'intervento complessivo) per «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici», ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita «congiuntamente ad uno» dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" (si ritiene, comunque, dopo l'accatastamento) o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380). «Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione» del 110%, con lo stesso limite di

a cura di ***Luca De Stefani***

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2021 AL 31 DICEMBRE 2021	DAL 1° GENNAIO 2022
Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per: **a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;** **b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»;** **di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, legge 27 dicembre 2017, n. 205)**	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti	Stop alla detrazione
Mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 euro (detrazione massima di 8.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), "a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa" (istruzioni del modello 730 o di Redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)	Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno (2)	Stop alla detrazione
«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», serve l'asseverazione del tecnico abilitato, il rispetto dei "valori di trasmittanza termica" (tabella 2 dell'allegato B al decreto Mise 11 marzo 2008), l'Ape (decreto Mise 26 giugno 2015) e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della "scheda descrittiva" degli interventi realizzati (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E).	Detrazione Irpef e Ires del 90%, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti	Stop alla detrazione

spesa di 48.000 euro e «comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo» (articolo 119, comma 6, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).
(2) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore).

l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati in questi impianti, è da intendersi «distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti».

Della stessa opinione è anche la risposta 499/20 secondo la quale il limite di spesa di 48mila euro è distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati agli impianti.

È stata, quindi, superata la posizione dell'unico limite sia per il fotovoltaico, che per l'accumulo, contenuta nella circolare 24/E/20, come confermato dalla risoluzione 28/E/20.

I due limiti

Attenzione, però, che secondo la risposta 2 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%, i due limiti di 48mila euro sono riferiti «all'edificio nel suo insieme» e non alla «singola unità immobiliare», in contrasto con la circolare 24/E/20, paragrafo 2.2.2, con la quale è stato detto che sono riferiti alla «singola unità immobiliare».

Il bonifico parlante

Dal 2021, sono detraibili dall'Irpef al 50% (percentuale a regime e non soggetta a riduzione al 36%) le spese, pagate con bonifico «parlante», relative agli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir).

Senza la sostituzione, pertanto, non si applica l'agevolazione.

Dovrebbero essere confermate tutte le precedenti indicazioni date dall'agenzia delle Entrate per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, pertanto, gli immobili interessati a questa agevolazione dovrebbe essere solo le abitazioni.

Considerando, però, che si parla solo di sostituzione e non di nuova installazione, risulta difficile che oggi un'abitazione abbia già un gruppo elettrogeno di emergenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ASCENSORI E MONTACARICHI

Dal 1° gennaio 2021, possono beneficiare del super ecobonus del 110%, come interventi trainati, anche gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensori e montacarichi) previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che venga effettuato almeno un intervento «trainante» dell'ecobonus (non rilevano gli interventi del super sismabonus). Sono agevolati anche gli interventi finalizzati alla realizzazione di ogni strumento che, tramite la comunicazione, la robotica o altro mezzo di tecnologia, favorisca la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/92

LE ALTRE AGEVOLAZIONI

Bonus facciate, incentivo prorogato per il 2021

di **Fabio Chiesa**
e **Giampiero Gugliotta**

Proroga dell'incentivo "bonus facciate" anche per le spese documentate e sostenute per tutto l'anno 2021 e possibilità di usufruirne anche se l'edificio ricade fuori dalle zone A o B, ma solo se c'è l'equipollenza certificata dal Comune.

Legislatore ed Entrate non si dimenticano dell'agevolazione introdotta dall'articolo 1, commi 219-224 della legge di Bilancio 2020 (160/19) che consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires), pari al 90%, per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali (inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto del ministro dei Lavori pubblici 1444/68.

La possibilità di usufruire dell'incentivo anche per l'annualità 2021 è stata prevista dal comma 59 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2021 (178/20) mentre con la risposta a interpello 23/21, l'agenzia delle Entrate ha precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle zone "A" o "B" deve risultare, ai fini del bonus facciate, da una certificazione urbanistica dalla quale se ne evinca l'equipollenza. È stato chiarito che il beneficio è accessibile anche per i fabbricati che insistono, in tutto o in parte, in porzioni di territorio che possono essere riconducibili o equipollenti alle due zone che danno diritto all'agevolazione e limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente su detta porzione.

Queste aperture devono essere accolte con favore in particolar modo da tutti quei soggetti che, per limitazioni di tipo soggettivo od oggettivo, non possono accedere al superbonus 110% per i lavori "di tipo termico" effettuati sulle strutture opache della facciata esterna degli edifici o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

I punti di forza

La convenienza del bonus facciate risiede in particolar modo nell'assenza di limiti di spesa e di detrazione (diversamente dal superbonus 110%).

Riguardo ai lavori "di tipo termico", infatti, se sono soddisfatti i requisiti di cui al decreto del Mise del 26 giugno 2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 e, per i lavori iniziati dal 7 ottobre 2020, se sono rispettati i nuovi e più stringenti valori previsti dal cosiddetto Dm Requisiti del 6 agosto 2020, si potrà accedere al bonus del 90% di detrazione

La convenienza

Bonus facciate con «cappotto», confronto con il bonus 110%

BONUS FACCIATE (ARTICOLO 1, COMMI DA 219 A 224, LEGGE 160/2019)	INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE (ARTICOLO 119, COMMA 1, LETTERA A), DL 34/2020
CARATTERISTICA DELL'INTERVENTO	
Facciata esterna di edifici di qualsiasi categoria catastale ubicati in zona A o B (Dm 2 aprile 1968, n. 1444) o zone equipollenti	Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, su un massimo di due unità immobiliari o sulle parti comuni di edifici, ovunque ubicati (anche in zona C), diversi dalle unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9
DETRAZIONE DI IMPOSTA	
90%	110%
PERCENTUALE DI ISOLAMENTO	
Oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	Oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE	
Nessuno *	In funzione del tipo di edificio *: 50.000 euro unifamiliari - Per unità immobiliari che compongono l'edificio: 40.000 euro (da 2 a 8), 30.000 (più di 8)
DURATA DELL'AGEVOLAZIONE	
Spese sostenute negli anni 2020-2021	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 **
RIPARTIZIONE DETRAZIONE	
10 rate annuali	5 rate annuali
SOGGETTI AGEVOLATI	
Contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato	Condòmini - Persone fisiche, fuori dall'esercizio di attività di impresa, arti e professioni - Istituti autonomi case popolari (IACP) - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa - Onlus, le organizzazioni di volontariato iscritte nei relativi registri, le APS iscritte nei relativi registri - Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte
ASSEVERAZIONE TECNICA	
Certificazione conformità requisiti tecnici richiesti (in alternativa conformità direttore dei lavori)	Certificazione conformità requisiti tecnici richiesti e congruità spese sostenute
CESSIONE CREDITO	
Possibilità di sconto in fattura e cessione del credito	Possibilità di sconto in fattura e cessione del credito

(*) Nei limiti del cd. Decreto requisiti; (**) per i condomìni che al giugno 2022 hanno concluso almeno il 60% dei lavori, fino al 31 dicembre 2022

sull'intero importo delle spese sostenute anche in assenza dell'impianto di riscaldamento.

La scelta obbligata

Per alcuni soggetti poi, l'opzione "bonus facciate" non è alternativa al superbonus 110% ma diventa una scelta obbligata. Ci riferiamo ai non residenti e ai residenti, anche persone fisiche, che possiedono l'immobile nell'esercizio di impresa, arti e professioni, alle società semplici, alle associazioni tra professionisti e altri enti, società di persone e società di capitali che conseguono reddito d'impresa (i soggetti Ires rientrano tra i beneficiari del superbonus 110% nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni nei condòmini), cioè soggetti ammessi a usufruire del bonus facciate ma esclusi dal superbonus 110%.

Dal punto di vista oggettivo il bonus facciate è riconosciuto anche per gli interventi di rifacimento della facciata, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (inclusi gli impianti), su balconi o su ornamenti e fregi, grondaie, parapetti e cornicioni, nonché per l'installazione di ponteggi, prestazioni professionali e altri eventuali costi collegati agli interventi.

Per gli interventi "di tipo termico", il bonus facciate si limita a richiedere il rilascio dell'asseverazione con la quale il tecnico abilitato certifica la conformità ai requisiti tecnici richiesti che peraltro può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

8

IL CREDITO: SCONTO O CESSIONE

L'OPZIONE

Cessione o sconto, attenti alle regole delle Entrate

di **Luca De Stefani**

Per alcune specifiche detrazioni fiscali Irpef e/o Ires, sostenute negli anni 2020 (quindi, anche tra il 1°gennaio 2020 e il 19 maggio 2020, data di entrata in vigore del Dl 34/20, si vedano la circolare 30/E/20 e la risposta 5.1.4) e 2021 (anche nel 2020 solo per il super bonus del 110%) i contribuenti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione (cioè tramite il suo scomputo in dichiarazione dei redditi, in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), possono optare, alternativamente tra:

a) la cessione del relativo «credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari»; la cessione del credito potrà essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale, cioè ad esempio ad un prezzo pari all'80% della spesa detraibile, rispetto al valore nominale della detrazione che è del 110% della stessa;

b) un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso,

anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari»; in questo caso, il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato» (punto 3.3 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847 e circolare 24/E/20, al paragrafo 7).

I limiti

Per le spese sostenute nel 2022 per il bonus facciate e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non sarà possibile effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. L'articolo 121, comma 7-bis, del Dl 34/20, infatti, ha limitato la proroga al 2022 di questa opzione solo «ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119» del Dl 34/20.

Non è prevista nessuna possibilità di opzione, poi, per le spese sostenute nei primi sei mesi del 2023 dagli ex Iacp (Aler e simili).

Se il contribuente che effettua gli interventi detraibili al 110% (ad esempio, di 10mila euro) si accorda con il fornitore di trasferirgli tutto il credito d'imposta del 110% (nell'esempio, di 11mila euro) ad un prezzo di cessione pari, ad esempio, al 60% delle spese sostenute per i lavori (nell'esempio, di 6mila euro, dato dal 60% di 10mila euro), non è possibile optare per lo «sconto in fattura», ma si deve procedere solo con la cessione del credito (ovvero della complicata operazione dello «sconto in fattura», seguito dalla cessione del credito residuo in capo al contribuente). Sono queste le conseguenze della metodologia di calcolo utilizzata dalle Entrate nella circolare 24/E/20 per gli «sconti in fattura».

Il calcolo

Lo «sconto in fattura», introdotto dal decreto Rilancio, può essere effettuato anche per un importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale e, comunque, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto. A «fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante» (punto 3.1 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847) e il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato» (risposta 9 settembre 2020, n. 325, circolare 24/E/20, al paragrafo 7 e punto 3.3 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847).

Pertanto, con lo «sconto in fattura», diversamente dall'opzione della cessione, non è possibile effettuare alcun tipo di «contrattazione» tra cedente e cessionario relativamente al rapporto tra lo sconto applicato e la misura del credito trasferito.

Per esempio, se il totale fattura (comprensivo di Iva) è di 10mila euro e ci si accorda con il fornitore per uno sconto «pari al corrispettivo dovuto» (sconto massimo possibile), il contribuente non deve pagare nulla al fornitore e quest'ultimo incamera il credito d'imposta compensabile in F24 o cedibile, pari alla detrazione di 11mila euro, che corrisponde all'importo dello sconto praticato moltiplicato per il 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il modello

L'esempio
Una persona fisica effettua un intervento trainante al 110% sulla propria casa (cambio caldaia) e installa anche il cappotto termico su meno del 25% dell'edificio (ai sensi della nota 22 degli allegati 1 e 2 del Dm Mise del 6 agosto 2020), per il quale decide di cedere il credito a una banca

Agenzia Entrate

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale: FRRMTN74B19F839X

Telefono: 3471897003 E-mail: ferri@hotmail.it

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO
(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale: Codice carica:

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta): *Nome Cognome*

CONDOMINIO
(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio: Condominio Minimo:

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato:

E-mail: Firma:

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato: DSTLCU70S28B563W

Data dell'impegno: 31 12 2020 Firma dell'incaricato: *Nome Cognome*

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.: Codice fiscale del C.A.F.:

Codice fiscale del professionista: DSTLCU70S28B563W

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista: *Nome Cognome*

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA: XXX Polizza assicurativa: X

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione: Codice fiscale del professionista: Polizza assicurativa:

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Supebonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
4	X			10000,00	2020	2

Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione	1° anno di sostenimento della spesa

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune	Tipologia immobile (T/U)	Sezione Urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
6224	U		8	932 /	13

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO ☐ B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA ☒

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruite	N. rate residue
11000,00	,00	

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	04362132197	01/12/2020	11000,00	B
2			,00	
3			,00	
4			,00	

I CALCOLI E LA SCELTA

Lo sconto del fornitore può essere parziale

di **Luca De Stefani**

Il fornitore può anche applicare uno sconto «parziale» e anche in questo caso il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato», pertanto, se lo sconto è di 6mila euro (60% rispetto ai 10mila euro), il fornitore matura un credito d'imposta pari a 6.600 euro (110% x 6mila euro), mentre il contribuente può far valere in dichiarazione una detrazione pari a 4.400 euro (110% di 4mila euro rimasti a suo carico).

Quest'ultimo può anche optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari o il fornitore stesso.

Doppia comunicazione

Pertanto, se l'accordo è quello di trasferire l'intero credito al fornitore, pagando la fattura solo 4mila euro, dopo l'opzione per lo «sconto in fattura», il contribuente dovrebbe optare anche per la cessione, peraltro gratuita, al fornitore del credito residuo in capo allo contribuente stesso.

In questo caso, vi sarebbero due comunicazioni da inviare alle Entrate con gli stessi soggetti coinvolti, ma con opzioni differenti.

Per semplificare l'operazione, quindi, è preferibile scegliere da subito l'opzione per la cessione dell'intero credito, pagando la fattura al fornitore per soli 4mila euro.

In questo caso, infatti, non vi sarebbe nessun credito che rimarrebbe in capo al contribuente e tutto il super bonus del 110% verrebbe ceduto al fornitore.

L'agenzia delle Entrate, in passato, ha chiarito che anche in questi casi (come per lo «sconto in fattura») il bonifico «parlante» (sul quale si applica la relativa ritenuta d'acconto dell'8%) possa essere effettuato solo per 4mila euro.

Pertanto, per generare la detrazione del 110% su 10mila euro, in capo al contribuente (poi cedibile al fornitore), non è necessario effettuare il pagamento con bonifico «parlante» di 10mila euro al fornitore, seguito dal pagamento da parte di quest'ultimo al contribuente del prezzo della cessione del credito di 6mila euro (come si può leggere nella risposta 4 dall'agenzia delle Entrate a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019).

La cessione del credito a terzi

Se il contribuente, invece, decide di trasferire il credito a un soggetto diver-

Il quadro delle possibilità

a cura di ***Giorgio Gavelli***

FATTISPECIE	UTILIZZATORE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/ RIMBORSO
Detrazione	Beneficiario originario (*)	4-5 anni se 110% 4-5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	In dichiarazione	Solo per i terzi cessionari (**) (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730 o per compensare crediti da dichiarazione superiore ai 5mila euro	Requisiti: se richiesta dall'intervento. Congruità Spese: No	No
Compensazione del corrispondente credito	Solo terzi cessionari (**)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Sì (lo si fa per questo)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì (primo beneficiario)	No
Sconto sul corrispettivo	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No
Trasformazione in credito e cessione	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No

(*) Eventualmente pro quota millesimale. (**) Secondo la relazione accompagnatoria alla legge di conversione del decreto Rilancio, la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti, il che dovrebbe significare che la compensazione non è ammessa da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione ma solo ai cessionari di quest'ultimo o, si ritiene, ai fornitori che hanno operato lo sconto in fattura.

so rispetto al fornitore (per esempio la banca), lo «sconto in fattura» non è possibile e si deve scegliere obbligatoriamente la cessione del credito.

La detrazione fiscale si genera, per il suo importo complessivo, in capo al contribuente, tramite il pagamento del 100% della fattura del fornitore con un bonifico «parlante» (con applicazione della ritenuta dell'8% sul relativo importo).

Solo in questo momento è possibile perfezionare la cessione del credito al cessionario, la quale può essere preceduta dalla stipula di un contratto di cessione del credito, condizionato alla sua «generazione».

Solamente con il credito generato dal bonifico «parlante» del 100%, infatti, è possibile inviare l'apposita comunicazione dell'opzione all'agenzia delle Entrate e ottenere il pagamento del prezzo del credito da parte del cessionario.

Nulla vieta al cessionario di effettuare il pagamento del prezzo del credito d'imposta anticipato rispetto al momento del pagamento tramite bonifico parlante da parte del contribuente.

Inoltre, è possibile che la banca-cessionaria, che riceve il credito d'imposta, «paghi» il prezzo di questa cessione tramite la compensazione (totale o parziale) delle rate dell'eventuale mutuo stipulato con la stessa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ADEMPIMENTI

La comunicazione si fa solo via web alle Entrate

di **Luca De Stefani**

Entro il 16 marzo 2021 deve essere inviata all'agenzia delle Entrate il modello di comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847, per le spese sostenute nel 2020, sia per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, che per quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici.

La comunicazione relativa ai lavori sulle singole unità immobiliari può essere inviata telematicamente alle Entrate dal contribuente stesso ovvero avvalendosi di un intermediario abilitato all'invio delle dichiarazioni, tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet delle Entrate o i canali telematici dell'agenzia. Per gli interventi che danno diritto al super bonus del 110%, la comunicazione deve essere inviata solo dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

La comunicazione relativa ai lavori sulle parti comuni degli edifici, invece, deve essere inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario abilitato. Se non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici che danno diritto al superbonus del 110% la comunicazione può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici delle Entrate dal soggetto che rilascia il visto di conformità (unica possibilità nei casi di cessione delle rate residue non fruite) o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario (e comunque con visto di conformità).

Cessioni ad «altri soggetti»

Oltre ai fornitori e alle banche, i crediti d'imposta edili possono essere ceduti, con le nuove regole del decreto Rilancio, anche ad «altri soggetti» e in questi casi non si applicano le indicazioni date in passato dall'agenzia delle Entrate per gli «altri soggetti privati» (possibili cessionari delle vecchie cessioni dei crediti), i quali dovevano essere «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione», limitando notevolmente la circolazione dei crediti stessi (risposta del 2 ottobre 2020, n. 432/E, risposta 5 data dalle Entrate a Telefisco 2020 sul 110% e

circolare 30/E/20, risposta 5.1.3).

Più lavori, più comunicazioni

Se in un edificio vengono effettuati più interventi detraibili, trainanti o trainati, per i quali è possibile effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (ad esempio, ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo, le colonnine e il bonus facciate) e si desidera esercitare una delle due opzioni per tutti gli interventi e verso lo stesso soggetto (cessionario o fornitore), è necessario comunque inviare più comunicazioni all'agenzia delle Entrate (una per ciascun intervento), in quanto nel quadro A del modello di comunicazione è possibile indicare un solo codice nella casella tipologia di intervento. Le istruzioni al modello riportano 27 codici identificativi diversi, ai quali corrispondono altrettanti interventi, per i quali è possibile effettuare la suddetta opzione. Il visto di conformità (si veda a pagina 72) deve essere rilasciato solo «ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al super bonus» del 110%, come previsto dalla norma, e non anche nei casi di mancato esercizio di questa opzione. Quindi, non serve il visto ai fini del semplice ottenimento della detrazione da parte del contribuente che ha sostenuto la spesa (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LO SCONTO

L'utilizzo in detrazione

Il calcolo degli anni

Con la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi per gli interventi legati ai vari bonus, il contribuente deve ripartire l'importo in più anni (in 4, 5 o 10), rischiando di perdere l'agevolazione in caso di incapienza. Con la cessione del credito d'imposta o con lo «sconto in fattura», invece, monetizza subito il vantaggio fiscale, grazie al prezzo della cessione ricevuto o allo sconto sui lavori. Una volta che la detrazione sia ceduta a terzi o sia stata scontata dal fornitore, però, il beneficiario (cessionario o fornitore), oltre a cedere il credito, può scegliere di utilizzarlo in compensazione orizzontale in F24, in base alle «rate residue di detrazione non fruite», a decorrere dal giorno 10 del mese dopo la ricezione della comunicazione dell'opzione e non prima del 1° gennaio dell'anno dopo quello di sostenimento delle spese. Questi crediti d'imposta possono essere usufruiti con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Non si può usufruire negli anni successivi dell'eventuale «quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno» e non si può chiedere il rimborso di quanto non usato in compensazione.

SCOPRI LA TECNOLOGIA CHE SCALDA SENZA BRUCIARE NULLA

Dall'energia della Terra arriva l'esclusiva tecnologia idrotermica di **Teon**. Scoprila con **Tina**, la pompa di calore ad alta temperatura che riscalda come una caldaia, azzera le emissioni e **riduce la bolletta fino al 70%**.

- Sostituisce la caldaia senza cambiare l'impianto esistente
- Massima sicurezza grazie all'eliminazione di metano o gasolio
- Tecnologia brevettata che permette all'acqua di raggiungere gli 80°C
- Più valore all'immobile con il guadagno di almeno due classi energetiche

Scopri di più su teon.it

TEON
ENERGIA DALLA TERRA